
3 1761 07404154 9

LE

BOURGAGE DE CAEN



Tenure à Cens et Tenure à Rente

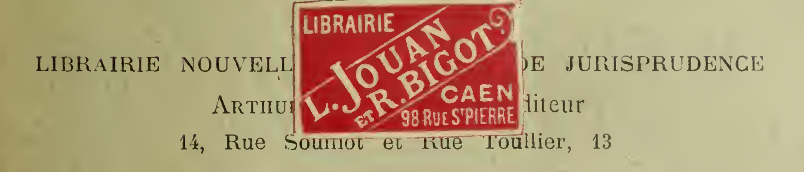
(XIe-XVe SIÈCLES)

PAR

HENRI LEGRAS

Docteur en Droit — Licencié ès Lettres

Diplômé d'Études Historiques



LIBRAIRIE NOUVELL... DE JURISPRUDENCE

ARTHUR ... Éditeur

14, Rue Soufflot et Rue Toullier, 13

—

1911

LE

BOURGAGE DE CAEN

Tenure à Cens et Tenure à Rente

(XIe-XVe SIÈCLES)

LE

BOURGAGE DE CAEN

Tenure à Cens et Tenure à Rente

(XIe-XVe Siècles)

PAR

Henri Legras

Docteur en Droit — Licencié ès Lettres



PARIS

LIBRAIRIE NOUVELLE DE DROIT & DE JURISPRUDENCE

Arthur ROUSSEAU, Éditeur

14, Rue Soufflot et Rue Toullier, 13

—

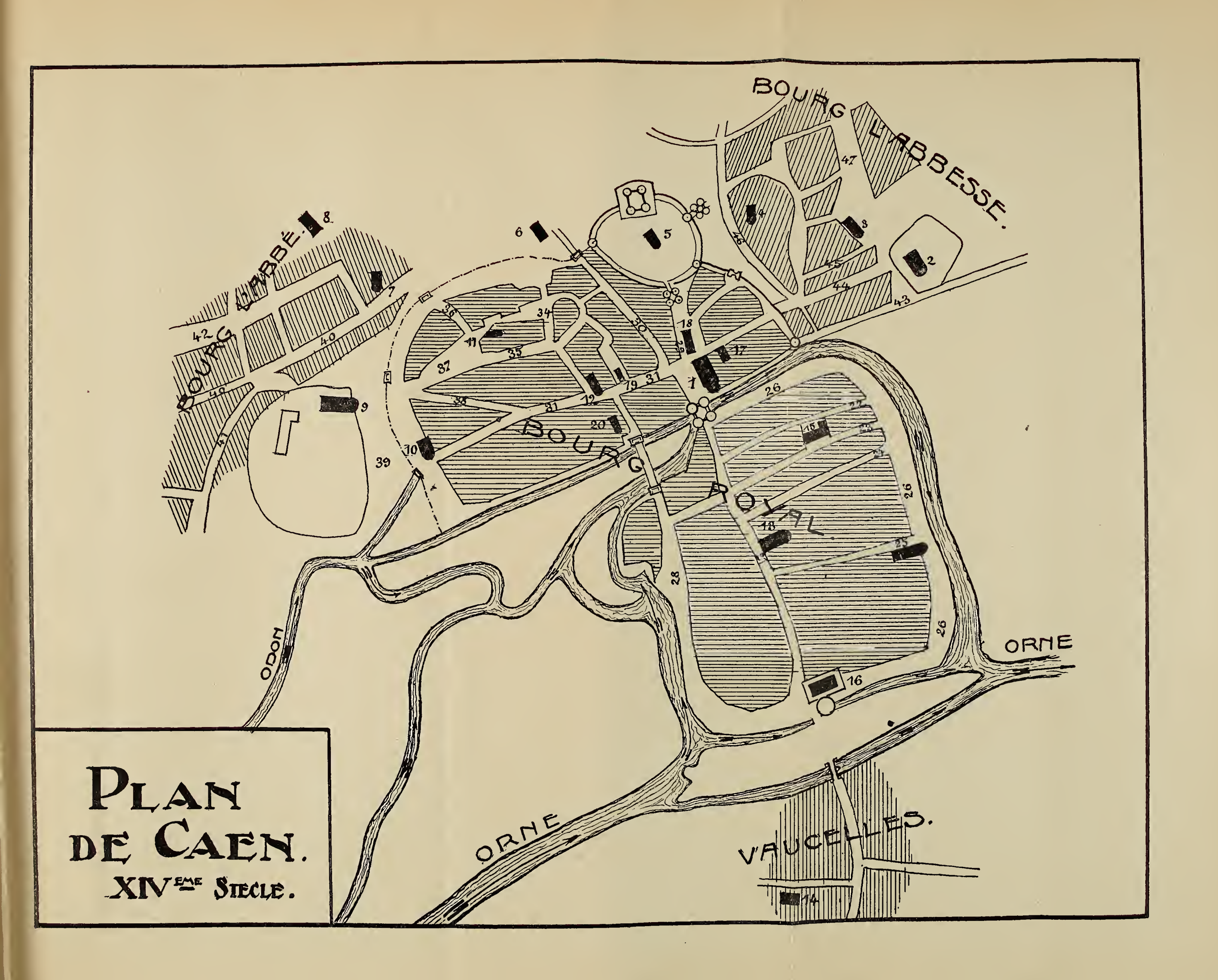
1911


LIBRARY
JUN 2 1976
UNIVERSITY OF TORONTO

Légende du Plan

---

1. St Pierre.
2. Abbaye aux Dames (la Trinité).
3. St Gilles.
4. Le Sépulcre.
5. St Georges du Château.
6. St Julien.
7. St Martin.
8. St Nicolas.
9. Abbaye aux Hommes (St Étienne)
10. St Étienne le Vieux.
11. St Sauveur.
12. N. D. en Froide rue.
13. St Jean.
14. St Michel de Vaucelles.
15. Palais de l'évêque de Bayeux.
16. Hôtel-Dieu.
17. Poissonnerie.
18. Halle au pain.
19. Halle au blé.
20. Boucherie.
21. Rue Exmoisine (St Jean).
22. Rue Neuve St Jean.
23. Rue de l'Engannerie.
24. Rue Guilbert.
25. Rue des Carmes.
26. Rue des Quais.
27. Rue du Pont (de Vaucelles).
28. Rue des Jacobins.
29. Marché au Bois.
30. Rue de Catehoule (de Geôle)
31. Grande rue St Pierre.
32. Gémare.
33. Rue Froide.
34. Marché aux Namps.
35. Rue St Sauveur.
36. Rue Pémagnie.
37. Place du Marché.
38. Rue Écuyère.
39. Crapaudière, Ile Regnauld.
40. Grand rue du Bourg l'Abbé (Rue de Bayeux).
41. Rue Caponnière.
42. Rue Bicoquet.
43. Rue Basse.
44. Rue Haute.
45. Rue des Chanoines.
46. Vaugueux.
47. Place aux Campions.



BOURG L'ABBESSE.
BOURG L'ABBÉ.
BOURG ROYAL
ODON
ORNE
ORNE
VAUCELLES.
PLAN
DE CAEN.
XIVème SIECLE.

PRÉFACE

Ce livre contient la première d'une série d'études que nous consacrerons à l'histoire de la propriété foncière en Normandie, Nous voudrions, sans nous contenter du dessin à grands traits des institutions qui est aujourd'hui à peu près achevé, étudier les détails de leur structure et le mécanisme de leur vie véritable dans les variétés locales qu'ils présentent. Nous voudrions aussi suivre le rôle des droits fonciers dans la vie économique du Moyen Age, les variations dans la valeur des terres, etc.

Mais ces études, aussi bien dans l'ordre juridique que dans l'ordre économique, exigent une large utilisation des actes de la pratique, contrats et procédures. Pour faire l'histoire du Droit dans ses variétés locales et sa réalisation pratique les sources facilement accessibles, tels que coutumiers ou styles de procéder, ne suffisent pas. Il faut recourir aux documents non publiés et souvent même non classés que renferment les dépôts d'Archives. De là l'impérieuse nécessité de procéder par monographies au sujet étroitement limité et n'embrassant qu'une circonscription territoriale restreinte : malgré le danger de limitations où rentre toujours une part d'arbitraire la lenteur des dépouillements d'Archives les impose absolument. En raison de la multiplicité des particularités locales et de l'impossibilité matérielle de voir tous les textes intéressants relatifs à une région un peu étendue, la connaissance de l'histoire des droits réels pendant le Moyen Age ne peut plus progresser qu'à l'aide de monographies sérieusement faites dans chacune des provinces de l'ancienne France.

Des travaux de ce genre ont déjà été entrepris à l'étranger. Arnold dès 1860 avait déjà attiré l'attention sur l'intérêt de telles recherches dans sa *Geschichte des Eigenthums in den deutschen*

Städten qui est avant tout une histoire de la tenue urbaine (*Hauserleihe*) dans les villes du Rhin et particulièrement à Bâle. La monographie de ce genre la mieux réussie, à notre connaissance, est la belle étude que Des Marez, en 1898, a consacrée à Gand sous un titre d'ailleurs trop ambitieux (1). Plus récemment encore K. Beyerle s'est proposé de retracer, au point de vue économique comme au point de vue juridique, l'histoire de la propriété foncière à Constance (2) ; mais il n'a encore rempli qu'une très petite partie de son plan. Si la voie ouverte par Arnold a été suivie aux Pays-Bas et surtout en Allemagne (3), rien en France n'a été tenté dans cette direction.

On peut très bien concevoir une monographie s'appliquant au droit d'une région géographique assez étendue : K. Lamprecht, par exemple, en a donné un exemple fameux par son Histoire économique des campagnes dans le pays de la Moselle (4). Néanmoins, la plupart de nos prédécesseurs ont restreint le champ de leurs recherches au territoire d'une ville : La ville, mieux que la région naturelle, forme un groupement gardant à travers les âges une certaine unité, au moins économique, renfermée dans des limites précises ; souvent elle possède une véritable vie à part et une condition juridique distincte de celle du plat pays environnant. Les institutions juridiques et les phénomènes économiques y ont des variations plus rapides et une amplitude plus grande.

La ville de Caen (5) a été au Moyen Age assez importante et active pour offrir une matière suffisante aux recherches, un champ d'expérience assez vaste. Port important, elle est la rivale de Rouen à l'époque des Plantagenets qui la préféraient comme

(1) *Histoire de la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandres.*

(2) *Grundeigenthumsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz.* — I Band. *Des Salmannenrecht.* — Cf le compte rendu de Schröder dans la *Zeitschrift der Savigny Stiftung.* G. A. 1900. p. 351.

(3) Les principaux ouvrages de cette espèce sont cités *infra* sous le n° 3 de notre bibliographie.

(4) *Deutsches Wirthschaftleben im Mittelalter : Entwickelung der materiellen Kultur des platten Landes auf Grund der Quellen des Mosellandes,* Leipzig, 3 vol. in-4°, 1886.

(5) Cf. H. Prentout, *Introduction à l'histoire de Caen,* dans les *Mémoires de l'Académie de Caen,* 1903.

étant sur la route directe allant d'Angleterre en Anjou. En 1346, après la prise de Caen par Edouard III, Michael de Northburgh écrit dans une lettre que reproduit la chronique de Robert de Avesbury : « Et est la ville plus grosse que nulle ville d'Engleterre, hors pris Londrez. »

Au point de vue juridique, Caen présentait l'avantage d'être dans son ensemble constitué par la réunion de trois grandes seigneuries : celle du duc, généralement roi de France ou d'Angleterre, et celle des deux grandes Abbayes Bénédictines de Saint-Etienne et de la Trinité. Ces trois seigneuries avaient le caractère commun d'être des *bourgs* et le territoire urbain se trouvait être ainsi presque en entier un *bourgage*. De la sorte, l'histoire de la propriété à Caen s'offrait comme une suite logique à l'étude d'ensemble précédemment consacrée à *la Tenure en Bourgage dans les pays régis par la coutume de Normandie* par M. Génestal, professeur à la Faculté de Droit de Caen. Un cadre connu était ainsi fourni aux recherches. Il s'agissait d'étudier dans le détail de leur réalisation pratique le fonctionnement d'institutions dont les grandes lignes étaient déjà connues.

A la limitation dans l'espace nous avons dû joindre la limitation dans le temps. Nous avons pu commencer cette étude à l'époque pour laquelle les premiers documents sur le régime foncier de la ville de Caen apparaissent, c'est-à-dire dans le courant du XI[e] siècle ; son point d'arrivée logique serait la Révolution de 1789 avec la disparition complète de la propriété seigneuriale et de tout l'ancien système des tenures et des rentes. Mais l'énormité des dépouillements pour la période moderne nous a contraint d'arrêter, pour le moment du moins, nos recherches vers la seconde moitié du XV[e] siècle. A partir de ce moment, du reste, l'intérêt du sujet change. Les institutions juridiques dont nous étudions au Moyen Age la formation et le fonctionnement à l'aide des actes de la pratique sont, à partir du XVI[e] siècle, bien connues par les écrits des jurisconsultes ; mieux fixées par la doctrine et les textes coutumiers, arrivées à une période de stabilité plus grande dans leur évolution, elles changent moins. L'intérêt d'une monographie locale sur la propriété à l'époque monarchique est plutôt économique ou sociale que juridique.

La fin de l'occupation anglaise (1450) marque pour la ville de

Caen le commencement d'une période de relèvement économique qui aboutira au XVI[e] siècle à en faire la ville active et riche capable d'élever quelques-uns des plus beaux monuments de la Renaissance en Normandie. C'est au début de cette période que s'arrêterait naturellement l'histoire économique de Caen au Moyen Age. Pour l'étude juridique que nous avons terminée la première cette date nous a paru également ne point faire violence à l'histoire des institutions. Le Bourgage Caennais vient alors d'acquérir la pleine franchise par la disparition des droits de mutation et la diminution de l'exploitation seigneuriale. Le régime de la tenure héréditaire à rente a atteint son complet développement et la multiplication des ventes aux dépens de la *fieffe* ainsi que la fréquence croissante des baux à temps commencent à faire présager qu'il ne règnera pas longtemps sans partage. Bien entendu toute coupure en histoire est factice, et il nous faudra, pour comprendre les institutions antérieures, recourir parfois à des textes provenant des siècles suivants. Néanmoins, sans pouvoir indiquer de date plus précise, nous arrêterons *dans le courant* de la seconde moitié du XV[e] siècle une histoire dont les premiers faits nous sont donnés vers la fin du premier quart du XI[e] siècle.

Tout d'abord dans une première partie nous étudierons les rapports juridiques que la détention du sol fait naître entre les seigneurs propriétaires féodaux de ces trois Bourgs et les bourgeois qui occupent par leur concession ces terres soumises à leur directe ; nous examinerons dans quel sens et dans quelle mesure ces rapports ont varié du XI[e] au XV[e] siècle. Dans une seconde partie nous envisagerons pour la même époque les liens de droit, ayant toujours la terre pour base, que contractaient entre eux les habitants de ces seigneuries pour tirer parti de la valeur économique représentée par leurs ténements en les arrière-fieffant, en les louant, ou en constituant des rentes gagées sur ces fonds (1). Fieffe (2) ou constitution de rentes, toutes ces opérations

(1) Sur ce point comme pour l'étude de la tenure en Bourgage, nous trouvions un point de départ et un guide dans le livre consacré par M. Génestal au *Rôle des Monastères comme établissements de Crédit étudié en Normandie du XI[e] à la fin du XIII[e] siècle.*

(2) On sait assez que *fieffe (feodum)* sert à désigner en Normandie toute espèce de concession héréditaire de la terre et ne se limite pas à la tenure noble, au fief militaire.

ont pour effet de créer au point de vue de celui qui demeure sur la terre concédée ou grevée une *tenure à cens ou à rente.* L'étude des droits et des obligations dont sont titulaires crédirentiers et tenanciers, celle des moyens dont ils disposent pour faire naître ces droits ou pour les réaliser au besoin par une exécution forcée, l'étude en un mot des formes et des modalités diverses que revêt cette institution dans le Bourgage Caennais, tel est l'objet des pages qui vont suivre.

Cet objet par conséquent est étroitement limité. Dans le vaste champ d'observation qu'offre la propriété foncière nous n'avons étudié que la tenure à rente et seulement au point de vue juridique. Nous espérons ultérieurement compléter ce tableau trop schématique. A cette étude purement abstraite des institutions juridiques nous joindrons en effet une histoire économique des prix, du développement progressif des quartiers de la ville, de la répartition du sol entre les différentes classes sociales, etc.

Un assez grand nombre de monographies sur la propriété urbaine a déjà été publié pour que l'on soit tenté de rapprocher les institutions qu'elles décrivent et de les éclairer l'une par l'autre. Cependant, quelque tentant que soit ce travail de comparaison, nous nous le sommes interdit sauf quelques exceptions : D'abord il aurait été assez délicat, car les villes étudiées jusqu'ici sont situées hors de la région française dans des pays dont l'histoire a été bien différente de celle de la Normandie. En outre, il nous aurait contraint d'étendre matériellement d'une façon trop considérable le volume du présent ouvrage.

Dans quelle mesure même les résultats de l'enquête faite sur des pièces provenant de Caen valent-ils pour l'ensemble de la Normandie ? qu'y a-t-il dans les institutions étudiées de particulier à Caen et de général à toutes les villes du duché? Jusqu'à quel point le régime du plat pays diffère t-il de celui du bourgage ? Autant de points qu'en bonne méthode on ne saurait résoudre tant que de nouveaux travaux n'auront pas été consacrés à l'étude de quelques pays des campagnes et à une autre ville Normande, à Rouen par exemple qui mériterait bien de voir écrire un jour l'histoire juridique et économique de son sol. Néanmoins, il semble dès maintenant que les particularités locales spéciales à Caen doivent être peu nombreuses en ce qui concerne le droit privé des tenures au-

quel nous avons consacré la seconde partie de ce livre : Les règles générales formulées par le Coutumier et les Styles de procéder y sont observées par la pratique ; les actes des divers cartulaires Normands viennent se ranger en beaucoup de cas auprès des contrats passés à Caen pour renforcer leur témoignage.

Un ouvrage de cette nature composé pour la plus grande partie avec des actes de la pratique n'aurait pu être mené à bonne fin par nous sans l'empressement et le dévouement avec lesquels M. Besnier, archiviste du Calvados, et M. Sauvage, archiviste-adjoint, nous prodiguèrent leur assistance et leurs conseils. C'est à eux que nous devons les connaissances pratiques et les multiples renseignements d'histoire locale indispensables à l'exécution de ce travail. Qu'ils veuillent bien accepter l'hommage de notre profonde gratitude et de notre sincère amitié.

C'est aussi pour nous un agréable devoir de témoigner ici notre respectueuse reconnaissance à M. Génestal professeur à la Faculté de Droit de Caen qui nous a le premier orienté vers cet ordre de recherches et à M. le professeur Esmein, notre maître à tous deux, qui a bien voulu accepter de présider la soutenance de cette thèse présentée à la Faculté de Droit de Paris. Nous leur devons de précieux encouragements et des conseils qui ont guidé notre marche.

INTRODUCTION

I. — Sources et Bibliographie

A) SOURCES IMPRIMÉES

1) Textes juridiques constatant ou appliquant la Coutume générale de la Normandie (1) :

Très ancien coutumier de Normandie (Texte latin), Edition TARDIF, Rouen, Société de l'histoire de Normandie, 1881, *in-8°* ; texte français et normand, *ibidem*, 1903.

Summa de legibus Normannie in curia laicali, Edition TARDIF, *ibidem*, 1896.

Le *Grand coutumier* (en français) : dans l'édition de W. L. DE GRUCHY (*L'Ancienne Coutume de Normandie*, Jersey, 1881, *in-8°*).

Sa *Glose ordinaire* : dans Lerouillé, *Le Grant Coustumier du pays et duché de Normendie... en quel est le texte d'iceluy en françoys proportionné à l'équipollent de la glose ordinaire et familiaire* (avec un *Stille de procéder* du XV[e] s., des ordonnances du roi et de l'Echiquier), 1534. « Imprimé à Paris par Françoys REGNAULT, libraire de l'Université », *in-folio.*

(1) On n'entend pas donner ici une bibliographie exhaustive du Droit Normand : On n'a mentionné ici que les ouvrages utilisés au cours de recherches strictement limitées quant à leur objet et renfermées dans une période historique déterminée.

Coutume réformée de 1589, au tome IV, p. 56 et ss. du *Coutumier Général* de Bourdot de Richebourg, Paris, 1724, *in-folio*.
Ancien Stille de procéder, Edition de Valroger, au tome 18, (année 1851), des *Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie*.
Nouveau Stille de procéder, publié par Lerouillé dans l'ouvrage précédemment cité sous ce titre : « *Le stille et ordre de procéder en la court de Parlement* ».

Arrêts de l'Echiquier des causes, Editions :

Léchaudé d'Anisy, *Grands rôles des Echiquiers de Normandie*, tome 15 des *Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie*, p. 137-214.

L. Delisle, *Jugements de l'Echiquier au XIIIe siècle*, Paris, 1864, *in-4o* (Extrait du tome 24, 2e partie des *Memoires de l'Académie des Inscriptions et Belles-Lettres*).

Warnkönig, *Urkundenbuch*, publié à la suite du tome II de sa *Französische Staats und Rechtsgeschichte* (Bâle, 1848, *in-8o*).

L. Auvray, *Jugements de l'Echiquier tirés d'un manuscrit du Vatican*, dans la *Bibliothèque de l'Ecole des Chartes*, t. 49, année 1888.

E. Perrot, *Arresta communia Scaccarii*, tome I de la *Bibliothèque d'histoire du droit Normand*, Caen, 1910, *in-8o*.

Etablissements et Coutumes, Assises et Arrêts de l'Echiquier de Normandie au XIIIe siècle, édition Marnier (Paris, 1839, *in-8o*).

2) Recueils de textes non juridiques renfermant des documents relatifs à l'ensemble de la Normandie :

α) Documents administratifs : *Rôles*.

Thomas Carte, *Catalogue des rôles Gascons, Normands et Français conservés dans les Archives de la Tour de Londres*. Londres, 1743, 2 vol. *in-folio*.
Thomas Duffus-Hardy. *Rotuli Normanniae in turri Londinensi asservati, A. D. 1200-1205 et 1417-1418*, Londres, 1835, *in-8o*.

STAPLETON, *Magni Rotuli Scaccarii Normanniae.* Londres, 1840. 2 vol. *in-8°.*

LÉCHAUDÉ D'ANISY, *Rotuli Normanniae in turri Londinensi asservati* (1) : tome 15 des *Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie*, p. 89-136 (Jean-sans-Terre) et 214-290 (Henri V) et tome 16, p. 1-158.

Rôles Normands et Français et autres pièces tirées des Archives de Londres par Bréquigny, au tome 23 de la même collection.

Analyses détaillées de tous ces rôles dans les *Reports of the Deputy Keeper of the Record Office* : t. 41 (1880) et 42 (1881), Londres, *in-8°.*

Calendar of the Charter Rolls preserved in the P. R. O. — Londres 1903 et 1908, 3 vol. *in-8°.*

Extrait du registre des dons, confiscations, maintenues et autres actes faits dans le duché de Normandie pendant les années 1418 20 par Henri V. — Edition CH. VAUTIER, Paris, 1828, *in 12.* — Une version assez différente de ce document a été publiée au tome 23 des *Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie.*

β) Recueils factices d'actes de la pratique :

A. DU MOUSTIER, *Neustria Pia*, Rouen, 1663, *in-folio* (p. 626 et ss., chartes de Saint-Etienne ; p. 659 et ss., chartes de la Trinité ; p. 707, Notice sur les abbés d'Ardennes).

D'ACHERY, *Spicilegium seu collectio veterum aliquot scriptorum*, 3 vol. *in-f°*, Paris 1723.

Gallia Christiana (Rotomagensis provincia), t. XI (*Instrumenta*), Paris, 1759, *in-folio.*

Cartulaire Normand de Philippe Auguste, Saint-Louis et Philippe le Hardi, publié par L. DELISLE, t. 16 des *Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie.*

(1) D'après une copie éxécutée par Bréquigny au XVIII[e] siècle. Stapleton a édité les rôles des années 1180, 1184, 1195 que Léchaudé d'Anisy a reproduits au tôme 15 des Mémoires des Antiquaires de Normandie et les rôles des années 1198, 1201, 1203 qui ont passé dans le tome 16 de la même collection. — Le travail de Carte ne donne que de brèves analyses : il n'a vu qu'un des rôles de chartes (2[e] année de Jean-sans-Terre 1200-1201 publiés par Th. Duffus Hardy (t. 1, p, 24-26) ; puis il donne une analyse du contenu des rôles Normands de Henri V aux pages 246-372. — Sur les missions en Angleterre de Carte et de Bréquigny. cf. Langlois et Stein, *Les Archives de l'histoire de France*, Paris, 1893, in 8°.

3) Cartulaires, recueils d'actes de la pratique intéressant une région particulière :

Cartulaire de Louviers (Documents relatifs à la ville de Louviers réunis et publiés sous les auspices de la municipalité), par Th. Bonnin, Evreux-Paris, 1870-83, 6 vol. *in-4°*.

Cartulaire de la Manche (Cartulaires du prieuré de la Perrine et des Abbayes de Montmorel et de la Luzerne), édition Dubosc, Saint Lo, 1878, 3 vol. *in 4°*.

Cartulaire de la Sainte-Trinité-du-Mont de Rouen, édition A. Deville à la suite du *Cartulaire de Saint Bertin*, édité par B. Guérard ; Paris, collection des documents inédits sur l'histoire de France, 1840, *in-4°*.

Cartulaire de l'Abbaye de Saint-Michel-du-Tréport, édition Laffleur-de Kermaingant. Paris, 1880, *in-4°*.

Cartulaire de la Seigneurie de Fontenay-le-Marmion, édition G. Saige, Monaco, 1895, *in-4°*.

Antiquus Cartularius ecclesie Baiocensis (Livre Noir de Bayeux), édition de M. l'Abbé Bourrienne, Rouen, Société de l'Histoire de Normandie, 1902-1903, 2 vol. *in-8°*.

Le Livre rouge de l'Evêché de Bayeux, édition E. Anquetil, Bayeux, 1908, t. I, seul paru (1),

Cartulaires de Saint-Ymer en Auge et de Bricquebec, édition Ch. Bréard, Rouen. Société de l'Histoire de Normandie, 1908, *in-8°*,

Les Etablissements de Rouen, édités et commentés par A. Giry, 2 vol., Paris, 1883, *in-8°*.

Le Matrologe de la ville de Caen publié très partiellement et analysé par P. Carel. *Etude sur la commune de Caen*, Caen, 1888, *in-8°*,

4) Recueils d'actes non spécialement normands :

Les Olim, édition M. Beugnot, Paris, *Collection de Documents inédits sur l'Histoire de France*, 1839-48, 4 vol. *in-4°*.

(1) Cette publication défigurée par d'énormes fautes matérielles est malheureusement à peu près inutilisable. Il en a été fait justice dans un compte rendu inséré dans la *Revue d'Histoire de l'Église de France*, 1910, p. 232-234.

Ordonnances royales :

Le Recueil des Ordonnances du Louvre (*Ordonnances des rois de France de la troisième race*) Paris, 1723-1849, *in-folio.*

Le Recueil des anciennes lois françaises de 420 à 1789, par JOURDAN, DECRUSY et ISAMBERT, Paris, 1822-27, *in-8°*.

***

B) SOURCES MANUSCRITES

Ce sont de beaucoup les plus importantes. Elles se répartissent entre les dépôts de Londres, de Paris, de Rouen et de Caen.

I) Dépôts de Caen

La majeure partie des documents utilisés se trouvent aux Archives départementales du Calvados.

Archives Départementales

Série H. — La série H (clergé régulier) nous a fourni les textes les plus anciens. Pour les XIe, XIIe et XIIIe siècles la presque totalité des actes concernant des immeubles caennais provient des fonds d'abbayes versés aux Archives départementales en application des lois révolutionnaires : les chartriers des deux grandes abbayes Bénédictines de Caen (Saint-Etienne ou Abbaye aux Hommes et la Trinité ou Abbaye aux Dames) avec celui de l'Abbaye d'Ardennes, monastère de Prémontrés établi dans le voisinage immédiat de la ville, nous ont conservé un grand nombre d'actes sous le sceau du duc, des abbés ou de particuliers qui avaient traité avec l'abbaye ou dont elle était devenue l'ayant cause. Le fonds d'Ardennes est inventorié (1) et classé, celui de Saint-Etienne, classé et répertorié (2), celui de la Trinité n'est ni inventorié, ni classé. Pour ce fonds comme pour ceux des autres

(1) A. BÉNET : *Inventaires sommaires des Archives Départementales antérieures à 1790, Calvados, Série* H, Tome I. — Caen, 1905, in-4°.

(2) Le répertoire numérique vient d'en être achevé par M. Sauvage, archiviste-adjoint du Calvados, et est actuellement sous presse : *Répertoire numérique de la série H. des Archives Départementales du Calvados*, Caen, 1911, *in-4°*.

abbayes de la région ayant eu des possessions à Caen (abbayes d'Aunay (1), de Troarn, de Cordillon, de Villers-Canivet, de Vignats, de Saint-André de Goufferu, de Barbery, du Plessis-Grimoult (2)) on n'a d'autre guide que les analyses, d'ailleurs fort médiocres, données par Léchaudé d'Anisy (3) pour un certain nombre de chartes la plupart du XIIIe siècle. Nous avons dû procéder au dépouillement complet du fonds de la Trinité, liasse par liasse.

Dans le fonds de Saint Etienne les liasses H 1830, 1831, 1833, 1834, 1835 méritent une mention spéciale : elles renferment les grandes chartes ducales et abbatiales des XIe et XIIe siècles et constituent la principale source de nos connaissances sur l'ancien bourgage. Dans le fonds de la Trinité on doit signaler un rouleau de procès sur parchemin de 4 m. 96 cm. remontant au premier quart du XVe siècle ; il renferme les moyens allégués par l'abbaye contre les prétentions de certains de ses bourgeois qui voulaient soustraire leurs ténements à sa directe.

Cette série H. est particulièrement riche aux XIVe et XVe siècles. Aux pièces conservées en original, contrats sous forme de lettres de la juridiction royale et procédures, viennent s'ajouter des Cartulaires et des Censiers ;

Fonds de la Trinité : α. Cartulaires :

I. « Cartulaire de l'Abbaie sainte-Trinité de Caen ou Recueil de Chartres Angloises et Françoises jusques en l'an 1307 » = N° 710 de la « *Bibliographie générale des Cartulaires français* » de M. Stein. 96 fol. Renferme très peu de pièces dont les originaux n'aient pas été conservés.

II. Cartulaire de Calix : « Plusieurs Droitz et coppie de Chartres pour Mesdames. A Calix et à Saint-Gilles ». Non signalé par M. Stein. 132 fol. papier, couverture de parchemin. 0,29 × 0,21 centimètres. La pièce la plus récente est de 1466. Extrêmement précieux par le nombre d'actes qu'il ajoute aux originaux pour les XIIIe,

(1) Les liasses H. 805 et 806 sont relatives à ses maisons de Caen.

(2) Un beau cartulaire en trois volumes (Stein, *Bibliographie générale des cartulaires français*, Paris, 1907, in-8°, n° 2029, ; les chartes intéressant Caen sont au 3e volume.

(3) *Extrait des chartes et autres actes Normands ou Anglo-Normands qui se trouvent dans les Archives du Calvados*, t. 7 et 8 des Mémoires des Antiquaires de Normandie, Caen, 1834, 2 vol. in-8°.

XIVe, et XVe siècles. Les copies malheureusement sont souvent abrégées.

III. Cahier sans titre de 140 fol., papier, couvert en parchemin, auquel nous avons donné le titre de *Registre de Mémoires et Extraits*. Le coin supérieur des 10 premiers folios a disparu rongé par l'humidité. 0,30 × 0,21 centimètres. Parait remonter au milieu du XVe siècle environ. Non signalé par M. Stein. Il renferme : 1) Extraits du record des plès d'héritage tenus par le sénéchal de l'Abbaye dans ses diverses seigneuries : Bourg l'Abbesse de Caen, Ouistreham, Ranville, etc., et des sortes de mémoires ou l'on examine des questions de droit litigieuses et où l'on pose des règles d'administration (fol. 1 à 6 et 84, 87) ; 2) Copie de chartes sous sceau privé et de lettres de juridiction généralement un peu abrégées (fol. 9-81) ; 3) Extraits de registres de tabellionnages (fol. 82-84, et 90-140) ; 4) Un compte de la taxe dont étaient redevables les religieuses pour la réparation des murs de la ville (fol. 88, 89).

IV. « Copie des lettres de la déclaration des cens, rentes, pensions et revenues tant en deniers, grains, pains, chappons, guelines et œufz que aultres choses » ; 48 fol. parchemin. 0,29 × 0,20 centimètres. Fin du XVe siècle. Non signalé par M. Stein. Il renferme : 1) Procédures devant l'officialité concernant des droits de patronage (fol. 1 à 5) ; 2) des copies de chartes et de lettres très complètes et fidèles, (fol. 7-48).

V. Livre de Madame Katherine du Chastel : « Le répertoire de menues lettres touchant les rentes et revenues de l'omosnerie de l'abbaye de sainte Trinité de Caen par Madame Katherine du Chastel omosnière en lad. abbaye en moys de Juing 1492 ». Petit cahier de 10. fol. papier. 0,14 × 0,10 centimètres. Non signalé par M. Stein.

VI. « Chartrier des lettres héréditalles touchant les rentes et revenues de l'omosnerie de l'abbaye de sainte Trinité de Caen fait faire par Madame Katherine du Chastel à présent omosnière de lad. abbaye l'an de grâce mil cinq cens et ung ». 0,29 × 0,21 centimètres. 24 fol. de parchemin renfermant des actes depuis 1251. Non signalé par M. Stein.

β. *Comptes :*

« Le compte de rentes, fermes et revenues de la recepte des blés

du guernier de l'ostel de sainte Trinité de Caen ; icellui compte fait et rendu par moy Pierres Jo. guernetier d'icellui hostel pour ung an commenchant au terme Saint Michiel l'an 1427 inclus et finissant aud. terme », etc. 228 fol. papier. 0,30 × 0,21. Document précieux pour l'histoire économique et la connaissance de l'administration intérieure de l'abbaye.

Deux petits comptes des revenus de l'obiterie pour les années 1427-8 et 1428-9 ; chacun est de 6 fol. parchemin. 0,27 × 0,18.

« Recepte des rentes et revenues en deniers appartenant à nobles dames et honnestes Madame l'abbesse et couvent du moustier de sainte Trinité de Caen faitte par nous Nicole Blondel prestre receveur de l'ostel dud. lieu pour ung an commenchant à la Saint-Michiel 1436 inclus » etc. 186 fol. papier reliés en parchemin. 0,30 × 0,21.

Fonds de Saint-Etienne (1) :

Aucun Cartulaire proprement dit (2), mais des Comptes et des Extraits de tabellionnages.

α. *Comptes :*

N° 2085. — « Papier des rentes, cens et fermes de l'Obiterie », 96 fol. papier. XVe siècle (date illisible).

N° 2084. — « Redditus et firme officii obituum monasterii sancti Stephani de Cadomo pertinentes pro anno domini M. CCCC. XV » (1415). 22 fol. papier.

N° 3231. — « Les rentes et revenues du fieu de Brucourt près Caen appartenant aux religieux abbé et couvent de Saint-Etienne de Caen pour une année commenchant le jour saint Jehan Baptiste mil IIII C XXX III », (1433). etc. 140 fol. papier.

N° 2076. — « Le Papier de l'Office des Granges » pour les années 1459, 1461, 1462, 1463, 1475 ; en tout cinq cahiers de papier reliés ensemble sous une couverture de parchemin. Chacun contient : « 1) La liste des villenages du *terreur* de Caen et leurs obligations ; 2) La liste des terres à dîme relevant dud. office dans led. *terreur* ;

(1) Le fonds étant numéroté et classé nous serons plus brefs dans la description des documents.

(2) On doit pourtant signaler deux recueils de copies (N°s 1825 et 1826 du nouveau classement ; signalés dans Stein, n°s 713 et 714) exécutées au XVIIIe s. ; elles reproduisent principalement des chartes ducales et royales ou des procédures intéressant les droits de justice de l'Abbaye.

3) Les rentes dues aud. office par divers fonds end. *terreur* ; 4) La liste des prés lui appartenant dans la prairie de Caen.

N° 2079. — « Les chappons, guelines et oeuz deubz aux religieux abbé et couvent de saint Estienne de Caen à cause de l'office du guernier... en l'an mil CCCCLXXIIII ». 115 fol. parchemin reliés en bois.

N° 2094. — « Marchement du Bourg l'Abbé contenant une Desclaration de toutes les maisons, jardins et terres du Bourg l'Abbé deppendant et rellevant de l'abbaye Saint-Estienne de Caen ». 175 fol. parchemin couverts en bois. Achevé d'écrire le 24 mars 1491 (an st.). Document précieux donnant ténement par ténement les charges dues à l'Abbaye par chaque fonds situé dans ses seigneuries du Bourg-l'Abbé et de Vaucelles, ainsi que les diverses rentes qu'elle percevait dans les autres parties de la ville ; fait « par la congnoissance et confession de plusieurs hommes manans et habitans propriétairement endit Bourg » et d'après les actes écrits : « chartres, registres, pouillez, livres, lettres obligatoires, actes, attaintes, adveus et dénombremens ».

N° 2062. — Recette des rentes de l'Aumonerie, pour les années 1478-1479 et 1543 à 1552 ; 170 fol. papier, couverts de parchemin.

β. *Tabellionnages.*

Trois registres compilés sur les Transcrits de minutes que tenaient les tabellions royaux. Le principe qui a dirigé les compilateurs nous échappe, car ils ont recueilli beaucoup de minutes intéressant des immeubles et des personnes sur lesquels l'abbaye paraît n'avoir jamais eu aucun droit.

N° 2041. — 338 fol. papier. — Actes (1) depuis 1370 (« Extraictz d'aucuns vielz cayers de registre ») jusqu'en 1437 (tabellionnage de Guillaume de Vernay (2). Les dates portées au dos (1380-1412) ne correspondent à rien. Les minutes ont été copiées principalement sur les registres conservés de Jehan Quatrans, Colin de Vernay, Guillaume de Vernay et Jehan Lebriant et sur ceux aujourdhui perdus de Robert Bérengier, Jehan le Brébenchon, Renouf Picot, etc.

N° 2042. — Registre du même genre de 294 fol. parchemin ; ne

(1) Un acte isolé de 1358, fol. 322 vo.

(2) Un acte du 2 septembre 1451, fol. 111,

contient que des actes empruntés au seul registre de Colin de Vernay allant de février 1409 (1410 n. s.) à juin 1416. Ces deux registres sont du XVe siècle.

N° 2043. — Copies tardives (XVIIIe siècle) de minutes prises dans divers registres de tabellionnage : années 1395-6, 1399, 1400-4, 1409-13, 1435-39, 1469-70, 1473, 1475, 1542. Travail exécuté quand les registres du tabellionnage eurent été déposés dans le chartrier de l'Abbaye.

Le fonds d'Ardennes ne renferme aucun Cartulaire aux Archives départementales.

Série G. (clergé séculier). — Très pauvre pour le XIIIe, c'est cette série qui nous fournit la majorité des chartes et des lettres de juridiction pour les XIV et XVe siècles. Elle est surtout précieuse pour les trois premiers quarts du XIVe siècle, c'est-à-dire pour l'époque antérieure aux registres de tabellionnages. Aucun classement ; peu de pièces en original : quelques unes dans les dossiers rangés sous le titre *Evêché de Bayeux*, et surtout des liasses provenant de la collégiale des chanoines du Sépulcre de Caen et de l'église Saint-Pierre ; quelques chartes ou lettres enfin de l'église Saint-Jean et de l'église Saint-Etienne-le-Vieux. La principale richesse de cette série consiste en Cartulaires, tous de la fin du XVe ou des premières années du XVIe siècle :

Cartulaire de la paroisse Saint-Nicolas, 16 fol. parchemin couverts en parchemin. 0.35×0.27 centimètres. Beaucoup d'actes ne sont que brièvement analysés. Non signalé par M. Stein.

Cartulaire du trésor de l'église paroissiale de Saint-Sauveur (Stein, n° 719) 67 fol. parchemin (récemment relié), 0.33 × 0.25. Les 56 premiers fol. présentent des copies *in extenso* de chartes et de lettres ; les fol. 57 à 65 ne rapportent que des extraits de minutes copiées sur les registres du tabellionnage. L'acte le plus récent est du 20 mars 1469 (1470 n. s.). Quelques chartes du XIIe siècle.

Cartulaire de l'église paroissiale de Saint-Michel de Vaucelles, 65 fol. parchemin. 0.28 ×0.20. Actes de 1349 à 1511.

« Le registre, journal et répertoire des rentes et revenues de l'église parrochial de Saint-Pierre de Caen appartenans à vénérables et discrètes personnes les curé et douze chappelains fondés

servans Dieu en lad. église en tant qu'il en a de situez et à prendre en la ville et forbourgs de Caen », exécuté conformément à une délibération prise par le curé et les douze chapelains en octobre 1515. 383 fol. parchemin reliés en carton recouvert de peau. 0,37 × 0,29. Stein : n° 718. Actes depuis les premières années du XIIIe siècle. Demeuré jusqu'en 1907 dans un grenier de l'église Saint-Pierre, et maintenant versé aux Archives départementales.

« Desclaration des rentes qui furent et appartindrent à deffunct Jehan Blondel et à Jenne sa femme et auxy les parroisses où ilz sont assis ». Folioté seulement jusqu'au fol. 104, papier relié en bois. 0,29 × 0,21 centimètres. Non signalé par M. Stein. Actes des XIVe et XVe siècles ; souvent simples analyses. Une bonne table des paroisses où sont assises les rentes. Le *Livre de Jehan Blondel* a passé aux mains des chapelains de Saint-Pierre avec le patrimoine de cette famille à la suite de donations.

Série E. Tabellionnage. — Grands registres *in-folio* de parchemin sur lesquels les tabellions devaient transcrire chaque jour les minutes des actes qu'ils recevaient, à la suite les uns des autres, dans l'ordre de leur réception et sans laisser entre eux aucun intervalle ; de cette manière, on ne pouvait pas après coup insérer parmi les minutes d'un jour écoulé un acte postérieur afin de lui procurer une antidate. Toutes les minutes d'un même jour sont ainsi groupées sous une seule rubrique indiquant la date de ce jour qui vaut pour toutes les minutes transcrites à la suite. Sur ces *minutes au bref*, cf. *infra*, IIe partie, chapitre II, section III, § B.

Ces *transcrits*, par suite de circonstances inconnues, avaient passé, au XVIIe siècle, dans le Chartrier de l'abbaye de Saint-Etienne ; ils furent versés aux Archives départementales en même temps que ce chartrier.

Nous avons dépouillé les plus anciens :

Registre de Jehan Quatrans : 201 fol. ; les 37 premiers manquent ; le nom du tabellion propriétaire du registre se trouve mentionné au folio 153, dans un acte du 28 Octobre 1382. Il va de la fin Mai 1381 à la fin Septembre 1383.

Registres de Colin de Vernay : 1) Registre de 331 fol., numérotés en 762 pages, allant du début d'Octobre 1395 à la fin de

Septembre 1404 ; 2) Registre de 463 fol., numérotés en 926 pages, allant de Janvier 1409 (1410 n. s.) à la fin de Juin 1416.

Un fragment de registre (4 fol.) de 1422.

Un registre de Jehan Desmaires et Guillaume de Vernay : 570 fol., allant de la Saint-Michel 1435 à la Saint Michel 1438.

Un registre de Jehan Caudebec : 308 fol. allant du 26 septembre 1441 au 30 Janvier 1446.

Un registre de Jehan Le Briant : 243 fol. allant du 29 mars 1447 (1448 n. s.) au 30 Septembre 1451.

Ces registres sont au XVe la source la plus précieuse surtout pour l'histoire économique. Au point de vue juridique il faut éclairer ces minutes résumées où les clauses de style ne figurent qu'en abrégé par leur rapprochement avec les actes mis en forme.

Série D. (Université de Caen). — Quelques liasses provenant des religieux Croisiers (dont les biens par la suite furent affectés à l'Université.)

Liasses D. 369, 588, 590 etc. cf. l'Inventaire. (1)

Série A. (Domaine Royal). — Un certain nombre de registres contenant les comptes annuels (recettes et dépenses) de la viconté de Caen. Le plus ancien (A. nº 103) contient les comptes des années 1475 et 1476 ; le Nº 104 contient les annéəs 1477 et 1478 ; le Nº 105, les années 1490 et 1491 ; le Nº 106, les années 1514 à 1518, etc. Ces anciens registres de la viconté sont sur parchemin. (2)

Dans cette série on a également consulté quelques pièces d'une époque assez postérieure au Moyen Age : Un rôle de reliefs (A. Nº 117) de 1571 et des «pleds du roy pour la ville et banlieue de Caen » (A. Nº 123 et 125) de 1603 et 1620. Cf. *l'Inventaire* (3).

Archives Hospitalières de Caen (au Nouvel Hôtel-Dieu)

Deux Cartulaires nous viennent de l'Hôtel-Dieu de Caen ; non signalés par M. Stein qui n'a connu qu'un recueil de chartes et statuts de 1686 (nº 720) :

(1) A. Bénet, *Inventaires sommaires des Archives départementales antérieures à 1790, Calvados, Série D.*, Caen, 1892-1894, 2 vol. in-4º,

(2) *Cf. infra*, Partie I, Chapitre II, Section III.

(3) E. Chatel, *Inventaires sommaires des Archives départementales antérieures à 1790, Calvados, Série A*, Caen, 1867, in-4º.

1) « Le chartrier de toutes et chacunes les singulières lettres héréditailles, décrectz et chartres des terres, rentes, droitz, libertés, revenues et pocessions quelxconques appartenant à la vénérable maison et Hotel-Dieu de Caen concernantes et regardantes le droit, prouffilit, utilité et bien d'icelle maison ». Exécuté en 1492 aux frais de Thomas Delaporte religieux et bailli de la Maison-Dieu qui en fait don à lad. Maison. 3 volumes de parchemin reliés en bois. 0,36 × 0,25. Un de ces volumes (208 fol. (1) est exclusivement consacré à la ville de Caen. Les actes copiés *in extenso* y sont rangés par paroisses : Ils vont d'Avril 1255 aux dernières années du XVe siècle.

2) « Cy ensuit par desclaration les rentes et revenues que ont les religieux de l'Ostel-Dieu de Caen en lad. ville et forsbourgs mis en escript par Guillaume Rémon religieux dud. Hostel Dieu », le 16 Aout 1450 ; 62 fol. papier 0,30 × 0,21. Brèves analyses d'actes qui ont presque tous été recueillis par le Cartulaire de 149 .

La Maladrerie de Beaulieu près Caen nous a fourni deux petits cartulaires, omis l'un et l'autre par M. Stein :

1) Un petit Registre de 56 fol. parchemin couvert en bois (les fol. 8 à 25 et 31 à 39 manquent), 0,26 × 0,18. Ecrit au XVe siècle. Renferme des chartres depuis le début du XIIIe siècle jusqu'en 1251. Ce sont des traductions françaises de chartes latines. D'après la comparaison avec certaines de ces chartes reproduites par le second Cartulaire cette traduction est un peu abrégée mais fidèle.

2) « Le Chartrier en quel sont contenues, escriptes et desclairiées les lettres, drois, tiltres et chartres des héritages, rentes, revenues et possessions qui sont et appartiennent aux malades de la Maladrerie Nostre-Dame de Beaulieu ». 46 fol. parchemin, 0,32 × 0,28. Exécuté en 1433, mais avec de nombreuses adjonctions postérieures. Actes depuis le début du XIIIe siècle jusqu'en 1452.

Bibliothèque Municipale de Caen

Le Cartulaire de l'Abbaye d'Ardennes : « Chartrier contenant les titres et chartres de la fondation, dotation et augmentation de

(1) Manquent les fol. 62 à 77 ; 92 à 101 ; 188 à 193.

l'abbaye Notre-Dame d'Ardaine de l'ordre de Prémontré au diocèse de Bayeux », 3 volumes de 250, 288 et 237 fol., parchemin. 0,35 × 0,24. Rédigé au XVIIe siècle. Non signalé par M. Stein. Pour le Moyen Age ce cartulaire n'ajoute à peu près rien aux nombreux originaux que présente aux Archives départementales le fonds d'Ardennes.

Cartularium Cadomense et Bajocense, 127 fol. papier, dont 85 seulement utilisés, in-8°. Ms. N° 90. Notes réunies par l'abbé De La Rue : Extraits et Analyses de textes relatifs à des personnages ayant exercé une charge à Caen et Bayeux à partir du XIVe siècle.

Archives Municipales de Caen

AA. 1 — AA. 2. — Le *Matrologe* de la Ville de Caen. Stein, N° 723. Tellement endommagé à la suite de l'incendie des Archives en 1892 que l'on ne peut plus guère l'utiliser que dans la publication partielle de M. Carel citée plus haut.

Collection Mancel

Ms. N° 67. *Cartulaire du Trésor de l'Eglise Saint-Pierre de Caen* : « Chartrier des lettres hérédítalles anciennes et foncières, des rentes et revenues appartenant au trésor de l'église paroissiale de Saint-Pierre de Caen, escript et fait faire en l'an de grâce mil CCCC. IIII XX et quatre en mois de Mars ». (1485 n. s.), 236 fol. parchemin, couverts en bois. Non signalé par M. Stein Actes des XIV et XVe siècles (1).

---

2) Archives Départementales de la Manche (à Saint-Lo)

H. 1404. Copie partielle d'un Cartulaire de l'abbaye de Cerisy, aujourd'hui perdu ; 446 fol. papier grand in-folio, N° 816 de Stein. Traduction exécutée au XVIIe siècle de chartes latines, principalement du XIIIe siècle. Dates extrêmes 1032-1383. Un assez grand

(1) Cf. SAUVAGE *Catalogue des manuscrits de la collection Mancel à* Caen, dans le *Catalogue général des manuscrits des bibliothèques publiques de France*, t. 44, Paris, 1911, in-8°, p. 165-166.

nombre de pièces concernent des terres sises au Bourg l'Abbé de Caen.

---

3) Archives Départementales de la Seine-Inférieure (à Rouen)

Série B. — Les registres de l'Echiquier de Normandie pour les XIVe et XVe siècles. Nous avons dépouillé les 30 premiers volumes (1336 à 1455, avec d'importantes lacunes) (1). Nous n'y avons rencontré qu'un nombre très restreint de procès intéressant la ville de Caen alors que le nombre d'affaires venant du Baillage de Caen est normal si on le compare avec les autres Baillages.

Un recueil d'*arrêts notables* de l'Echiquier au XIVe siècle. (1316 à 1408). Registre de 153 fol. papier. 0.21 × 0,30 centimètres.

Bibliothèque Municipale de Rouen

Série Y. — No 196. 211 fol. papier, in-4o. Ecriture du XVIe siècle. Ce manuscrit renferme un petit style de procéder du XVe siècle, particulièrement précieux parce qu'il émane d'une juridiction seigneuriale.

---

4) Dépôts d'Archives et Collections de Paris

Archives Nationales

Série J. J. : Registres du Trésor des Chartes. — Pièces isolées dans un grand nombre de registres (2) Ce sont généralement des lettres du XIVe ou du XVe siècle par lesquelles le roi fait remise des droits d'âmortissement à l'occasion de nouveaux acquêts faits par des établissements religieux.

(1) Registre 1 : 1336 et 1341 ; Registre 2 : 1379 ; Registre 3 : 1386 ; puis une série à peu près continue de registres allant de 1390 à 1403 (Registres 6 à 20) ; un registre isolé le no 21 pour 1408 ; une petite série : Registres 23, 23, 24 pour 1423, 1424, 1426 ; enfin la suite des registres est à peu près ininterrompue après 1448 (Registre 25).

(2) Nous devons la communication de ces pièces à M. Ritter alors notre camarade à la Fondation Thiers qui a du opérer un dépouillement méthodique de ces registre pour son propre compte. Nous sommes heureux de pouvoir l'assurer ici de notre amicale reconnaissance.

Série J. : Layettes du Trésor des Chartes. — Quelques pièces du XIVe siècle dans le carton N° 220.

Série P. Chambres des Comptes de Paris. — Elle nous a fourni un certain nombre d'aveux rendus par les abbayes de Caen et les évêques de Bayeux (Registre 271^2, 272^2, 298^2, 299^1) et des Enquêtes faites au XIVe et XVe siècles en Normandie par des commissaires sur l'administration du Domaine royal et des apanages (Registres 1933, $^{2, 3 \text{ et } 4}$).

Série L. L. — N° 1480. — Cartulaire des Croisiers de Caen ou chanoines réguliers de Saint-Augustin; Stein, n° 4268. XVIIe siècle, mais copié sur un ancien registre. Copie assez mauvaise : des lettres royales des XIVe et XVe siècles sont mélangées de telle sorte que des passages appartenant à l'une sont insérées dans d'autres. Actes depuis 1290 jusqu'en 1556.

Bibliothèque Nationale

N° 5660 latin. — Cartulaire de l'abbaye de la Trinité de Caen. Stein, N° 709, du XIIIe siècle. Par ses actes du XIe siècle il constitue, avec les chartes les plus anciennes du fonds de Saint Etienne à Caen, presque notre unique source de renseignements sur la période ancienne du bourgage.

N° 20.221. (Nouvelles acquisitions françaises). — Copies des chartes ducales et de pièces diverses intéressant l'abbaye de la Trinité réunies par l'abbé De La Rue (1).

N° 20.218, 20.219 et 20.220 (Nouvelles acquisitions françaises). — Recueils du même genre, respectivement de 298, de 100 et de 117 fol. papier, concernant l'abbaye de Saint-Etienne (2). Le N° 20.219 renferme une série de pièces précieuses provenant d'un procès porté devant le Châtelet de Paris entre les officiers du roi et les religieux de l'abbaye au sujet de leurs droits de juridiction en 1422-25 (fol. 22 à 100). En général ces 4 recueils de copie ajoutent peu d'actes nouveaux à ceux que l'on retrouve encore aujourd'hui dans les Archives du Calvados.

N° 1406-1407 (Nouvelles acquisitions latines). — Semblables

(1) Erudit Caennais des premières années du XIXe siècle. — Sur ces recueils de copie cf. *Bibliothèque de l'École des Chartes*. t. 64, 1903, p. 533.

(2) Cf. la note précédente.

recueils de copies (respectivement de 396 et 294 fol. papier) rassemblées par C. Hippeau, quand il préparait son *Histoire de l'abbaye de Saint-Etienne*. Le premier contient des actes du XIe au XIVe siècles ; le deuxième descend jusqu'à la Révolution.

No 10.066 latin. — Volume de 224 fol. œuvre de Léchaudé d'Anisy ; à partir du fol. 152 il contient une analyse des registres du tabellionnage de Caen pour les XIVe, XVe et XVIe siècles. Malheureusement les minutes, déjà très concises originairement, sont abrégées de telle façon que ce résumé est inutilisable.

10.067 latin. — Registre de 75 fol. papier, renfermant des pièces réunies à l'occasion d'un procès engagé en 1782 contre le chapitre par le doyen de l'église collégiale du Sépulcre de Caen nommé par Louis XVI à titre de brévetaire de joyeux avènement au doyenné et au canonicat y annexé ; le chapitre prétendait qu'aucune prébende ne fût jamais annexée au décanat. Aux pièces de procédure alors fournies sont jointes des copies, malheureusement fragmentaires, de chartes du XIIIe siècle tirées d'un ancien Cartulaire aujourd'hui perdu (Stein no 4269).

17.136 latin, — Cartulaire incomplet de l'église Saint-Pierre de Caen. Stein no 717.282 fol. parchemin. Actes de 1217 à 1517. C'est le tome II du Cartulaire des curé et chapelains de Saint-Pierre de Caen dont le tome I, signalé ci-dessus, est aux Archives du Calvados.

Bibliothèque Sainte Geneviève

No 1.656. — « Index Cartularii pervetusti abbatiæ sancti Stephani promartyris Cadomensis », 102 pages papier, copie du XVIIe siècle. Stein no 712. L'ancien Cartulaire sur lequel ce recueil a été compilé a disparu. Il est probablement passé dans des archives privées en Angleterre La plupart des actes des XIe et XIIe siècles qu'il reproduit par fragments se retrouvent en originaux aux Archives du Calvados, mais non pas tous.

5) Dépôts de Londres

Bristish Museum

Quelques chartes ou lettres parmi les *Additionnal Charters* (nos 15.279, 17.910, 6.570, etc., etc.), ne présentant aucun caractère particulier.

Record Office

Nous n'y avons presque rien découvert d'intéressant pour notre travail.

Pour les Rôles non encore publiés (1) nous avons dépouillé les *Indexes* manuscrits des *Close Rolls* (2), volumes 6 à 9 (Les *Indexes* 1 à 6 sont remplacés par la publication de ces Rôles) et le Catalogue des Charter Rolls (3). Ni dans les 5 volumes des *Indentures of war* (de 1338 à la fin du règne de Henri VII) (4) dont nous avons parcouru les plus anciens, ni dans les inventaires manuscrits du *King's Remembrancer* (comptes de l'administration anglaise en Normandie sous Henri V et Henri VI) (5), nous n'avons rien trouvé; rien non plus dans les *Miscellanea* des Recettes de l'Echiquier (6) dont il existe un inventaire manuscrit au Record Office. Par contre, dans la liasse 152 n° 1 des Comptes de l'Echiquier (Accounts, Exchequer, Q. R., France) nous avons rencontré un petit rouleau fort intéressant sur lequel on reviendra plus loin (7), et dans la liasse 188 n° 7 un compte rendu par le viconte de Caen dans la 10e année de Henri V.

(1) Nous avons bien entendu dépouillé les tables des Rôles imprimés, maintenant en grand nombre, mais sans résultat positif.

(2) Cf. Langlois et Stein. *Archives de l'Histoire de France*, Paris 1893, p. 722.

(3) Op. cit., et *Calendarium rotulorum Chartarum*, Londres, 1803, in-fol.

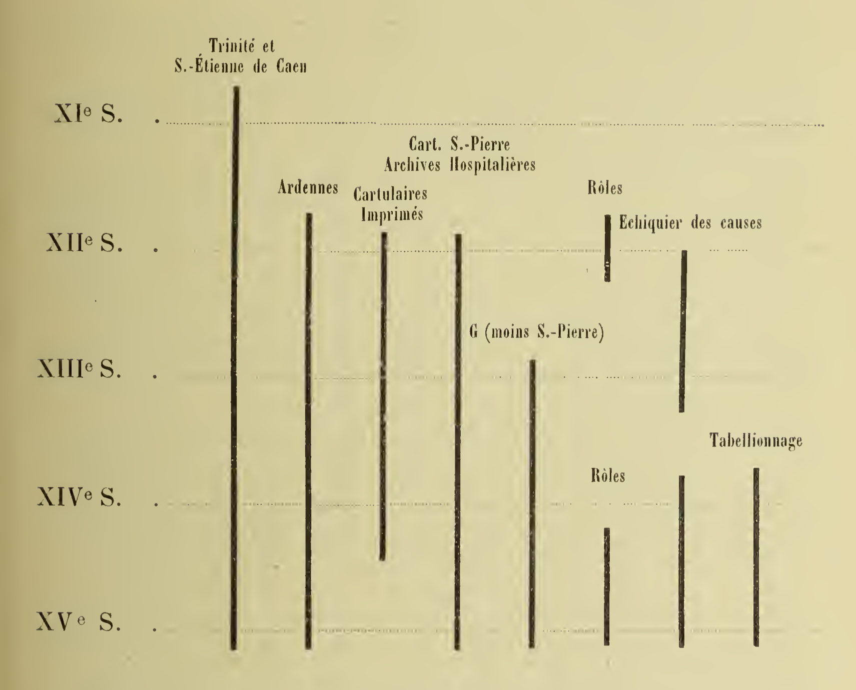
(4) Langlois et Stein, op. cit. p. 730.

(5) *Ibidem*, p. 728.

(6) *Ibidem*, p. 727, et F. S. Thomas, *Handbook to the public Records, Londres* 1853, in-8°, p. 287-297.

(7) *Infra*, Partie II, Chapitre II, Section III, § A). Il paraîtra prochainement au tome 8 du *Bulletin de la Société des Antiquaires de Normandie* actuellement sous presse.

Chronologiquement, nos principales sources se répartissent à peu près ainsi :



En somme, nous ne commençons à être bien renseignés qu'à partir des dernières années du XIIe siècle. En outre, nous sommes mieux renseignés sur le XIIIe siècle que sur la première moitié du XIVe; de 1310 environ à 1350 environ, assez peu d'actes nous sont parvenus pour une cause inconnue. On ne peut invoquer le désastre de 1346 puisque des documents du XIIIe siècle ont survécu. A partir de 1350, les sources deviennent vraiment très abondantes (1).

***

(1) On trouvera plus de détails sur l'histoire de la forme des actes dans le Chapitre II de la IIe Partie.

BIBLIOGRAPHIE

1) Ouvrages sur l'Histoire de la Propriété en Normandie :

L. Delisle, *Etudes sur la condition de la classe agricole et l'état de l'agriculture en Normandie au Moyen Age.* Evreux, 1851, in-8°. Réédition en 1903. Paris.

Genestal : *La Tenure en Bourgage dans les pays régis par la coutume de Normandie.* Paris (thèse), 1900, *in-8°*.

Genestal : *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit étudié en Normandie du XIe à la fin du XIIIe siècle.* — Paris, (thèse), 1901, *in-8°*.

Lagouelle : *Essai sur la conception féodale de la propriété foncière dans le très ancien droit Normand.* Caen (thèse), 1902, *in-8°*.

Rabasse : *Le Régime des fiefs en Normandie au Moyen Age.* Paris, (thèse), 1902, *in-8°*.

R. Sauvage : *L'Abbaye de St-Martin-de-Troarn au diocèse de Bayeux, des origines au XVIe siècle.* Caen, 1911, *in-4°*.

Barabé : *Recherches historiques sur le tabellionnage royal en France et principalement en Normandie.* Rouen, 1863, *in-8°*.

2) Ouvrages sur l'histoire de Caen.

De Bras (Charles de Bourguéville sieur de) : *Les recherches et antiquitez de la province de Neustrie... mais plus spécialement de la ville et Université de Caen.* (1588). Réédition Trébutien, Caen, 1833, *in-8°*.

P. D. Huet : *Les Origines de la Ville de Caen*, 2e éd., Rouen, 1706, *in-8°*.

De la Rue (abbé). *Essais historiques sur la ville de Caen et son arrondissement.* Caen, 1820, 2 vol. *in-8°*. — *Nouveaux essais.* Caen, 1841, 2 vol. *in-8°*.

C. Hippeau : *Monographie de l'abbaye de Saint-Etienne de Caen.* (Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie, t. XXI. Caen, 1855, *in-4°*.

P. Carel : *Etude sur la commune de Caen.* Caen, 1888, *in-8°*.

L. Puiseux : *L'émigration Normande et la colonisation Anglaise au XVe siècle.* Caen-Paris, 1866, broch. *in-8°*.

A. Gasté : *Les insurrections populaires en Basse-Normandie au XVe siècle pendant l'occupation Anglaise*. Caen. 1889, broch. *in-8°*.

H. Prentout : *Siège et prise de Caen par Edouard III en 1346* (*Mémoires de l'Académie de Caen*, 1903.)

H. Prentout : *Introduction à l'histoire de Caen* (*leçon inaugurale*) (Ibidem).

3) Monographies locales sur la Propriété foncière au Moyen Age (1) :

Arnold, *Zur Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten*. Bâle, 1861, *in-8°*.

Rosenthal, *Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg*. Wirzburg, 1878, *in-8°*.

A. Nagel, *Zur Geschichte des Grundbesitzes und des Credits in Oberhessischen Städten*. (Inaugural Dissertation). Giessen, 1882.

O. Jaeger, *Die Rechtsverhältnisse des Grundbesitzes in der Stadt Strassburg während des Mittelalters*. Strassburg, 1888, *in-8°*.

G. Des Marez, *Etude sur la Propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandre*. Gand et Paris, 1898, *in-8°*.

K. Beyerle, *Grundeigenthumsverhältnisse und Bürgerrecht im mittelalterlichen Konstanz*. I Band, I theil, *Das Salmannenrecht*, Heidelberg, 1900, *in-8°*.

4) Ouvrages généraux :

Championnière, *De la propriété des eaux courantes*, Paris, 1846, *in-8°*,

Garsonnet, *Les locations perpétuelles*. Paris, 1879, *in-8°*.

Chénon, *Histoire des Alleux en France*. Paris, 1888, *in-8°*.

Esmein, *Etudes sur les contrats dans le trés ancien Droit français*. Paris, 1883, *in-8°*.

Egger, *Vermögenhaftung und Hypothek nach frankischen Recht...* Breslau, 1903, *in-8°*.

Etc., etc.

(1) Nous ne citons ici que le petit nombre d'ouvrages que pratiquement nous avons utilisés pour mieux comprendre les actes que nous avions entre les mains. Nous renvoyons à la bibliographie critique donnée par Rietschel : *Die Entstehung der freien Erbleihe* dans la *Zeitsch. der Savigny-Stiftung*. G. A. 1901, p. 182-187. — On peut y ajouter : Rehme, *Stadtrechtsforschungen*, I. *Ueber das älteste Bremerische Grundbuch und seine Stellung im Liegenschaftrechte*, Halle, 1908 ; Dyekerkoff, *Die Entstehung des Grundeigentums und die Entwickelung des gerichtlichen Eigentumsübergang an Grundstücken in der Stadt Dortmund*, 1908. P. Mutzner, *Geschichte des Grundpfandrechts in Graubünden*, Coire, 1909.

II. — Le Territoire Urbain

Le territoire actuellement occupé par la ville de Caen a été jusqu'à la Révolution partagé entre trois grandes seigneuries (1) : le *fieu du roi* (ou du duc) au pied de son château, la partie la plus étendue, la plus peuplée et la plus ancienne, la ville proprement dite entourée d'un rempart (d'où son nom, *l'enclos de Caen*) ; le *Bourg l'Abbesse* au Nord-Est dépendant de l'abbaye Bénédictine de femmes consacrée à la Trinité, qui domine la ville et la vallée de la Basse Orne ; le *Bourg-l'Abbé* à l'Ouest appartenant aux Bénédictins établis dans l'abbaye de Saint-Étienne sur les rives de l'Odon au bord de la prairie de Caen. Ces deux bourgs abbatiaux ont été constitués par Guillaume-le-Conquérant et la reine Mathilde pour servir de dotation à ces deux monastères qu'il venait de fonder (2).

Mais ces trois seigneuries ne forment pas des blocs compacts et simples : la propriété de l'abbé s'étend sur le village de Vaucelles (3) au delà de l'Orne et hors des murs, au S.-E. de la ville dont il devint vite un faubourg. L'abbesse aussi avait été gratifiée sur

(1) C'est-à-dire des fiefs nobles ayant « court, usage et justice », cf. Ancien Stille c. 43, p. 40.

(2) Cf. De la Rue, *Essais*, t. II., p. 6 et 51 ; Huet, *Origines*, chapitre 14, p. 175 ; *Neustria Pia*, p. 628 et 659 ; *Gallia Christiana*, t. 11 (*Instrumenta*) p. 66 ; Hippeau, *Monographie de l'Abbaye de Saint-Etienne*, p. 7 et ss.

(3) Il est dit « es fieux et seigneurie desd. religieux » : H. 2094 (Marchement de 1491) f° 145 et ss. ; aveu du 16 septembre 1454 : P. 298[2] n° 118 (Archives Nationales) et H. 1914 (Archives du Calvados). « Et avecques ce (le Bourg l'Abbé) nous avons semblable seignourie en certains lieux et ténémens en la parroisse Saint-Michel de Vaucelles de Caen... et en viennent noz hommes et tenans plaidier en nostre Court de Caen. »

l'église de cette paroisse de droits de patronage que les moines durent racheter (1).

A l'intérieur du Bourg l'Abbé diverses enclaves interrompaient les possessions de l'abbaye : certains ténements y étaient dans la mouvance directe du roi (2) ; des fiefs nobles y subsistèrent longtemps : le fief Pent Larron (3), attaché à la fonction du bourreau de Caen, que les religieux paraissent avoir réuni à leur domaine au début du XIV siècle ; le manoir de Brucourt et ses dépendances (4), qu'ils achetèrent en 1401. De petites seigneuries laïques existent peut-être encore à Vaucelles au début du XIII siècle (5).

Les sources ne nous font pas connaître de semblables enclaves dans le domaine de l'abbesse (6).

(1) Un premier rachat dès le XIe s. ; Cartul. de St-Etienne, f°s 33 et 34 ; une seconde convention intervient entre les deux abbayes en 1210 : H. 1882 (St-Etienne) N° 76. Cf. De la Rue, *Essais* t. I., p. 280 et t. II., p. 205. La Trinité pourtant conserve toujours des droits dans ce faubourg ; en septembre 1296 les religieuses achètent d'un certain Michel Barbens une dîme, des champarts et une sergenterie qu'il possédait *en leur fieu* à Vaucelles (Cartul. de Calix, f° 12).

(2) Dès 1080 lors de la dotation de l'Abbaye le duc retient le service de certains de ses hommes à Villers dans ce bourg (H. 1830, n° 1) ; enquête au XIIe s. pour rechercher les maisons qui, au Bourg l'Abbé, doivent la *coutume* au duc (H. 1836, n° 55). En 1336 (Echiquier, Registre I, f° 12) les religieux reconnaissent qu'il existe à l'intérieur de leur Bourg un certain fieu Malduit « venu au duc par les forfaitures d'Engleterre (?) ». Au XVe s., les revenus de ce fief figurent dans les registres de la viconté de Caen ; en outre : ms. 20, 219 (Nouv. acq. franc.) f° 44, il est question de fonds, enclavés dans le Bourg des moines, qui doivent le guet au château du roi ; selon le f° 42 le côté de la rue Bicoquet *devers St-Nicolas* appartient au roi (en partie seulement du reste, car le Marchement (H. 2094, f° 101, 102) énumère quelques ténements relevant de l'Abbé en cette région).

(3) En 1336 les religieux font juger par l'Echiquier qu'ils sont en saisine de " la seigneurie et justice dud. fieu" : Echiquier, Registre I, f° 12. — Sur le procès résultant du refus des religieux de continuer le service du fief, c. à d. de fournir un bourreau à la ville de Caen, cf. J. (Layettes du Trésor des Chartes) carton 220, lettre du bailli du 2 juin 1369 ; De la Rue, *Essais* I, p. 341.

(4) H. 2.041 (Saint-Etienne) f° 178 vo., vente devant le tabellion Colin de Vernay du manoir de Brucourt ; Cf. De la Rue, *loc. cit.*

(5) Ms. 1406 (Nouv. acq. lat.) f°s 220-221 ; en 1217 Thomas Graveren d'Evrecy *chevalier* (*miles*) autorise les aliénations comme *dominus capitalis* ; rien ne prouve pourtant que ses terres de Vaucelles ne soient pas dans la mouvance de l'Abbaye, Cf. De la Rue I p. 281. — Quant à la prétendue existence du servage à Vaucelles au XIIIe siècle (De la Rue, I p. 284) M. Delisle a fait justice de cette allégation : *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 18, note 91.

(6) Le manoir de Courtonne qui appartient à l'évêché de Bayeux (De la Rue, I p. 307) ne forme pas une seigneurie distincte ; il est dans la mouvance de l'Abbaye, « en la seigneurie desd. Dames» qui y prennent 12 deniers de rente seigneuriale et exigent de ses détenteurs le service de guet et la soumission à tous " leurs droitz seigneuriaulx, jurisdiction, court et usage " (Cartal. de Calix f°s 81, 84, 89, 90).

L'enclos de Caen ne relevait pas directement du roi en son entier. Au XII[e] siècle le chevalier de Tancarville y possédait un fief composé de parcelles dispersées dans les divers quartiers ; il l'avait concédé à un certain Aiulf du Marché. Ce fief Aiulf du Marché (1) dont les dépendances à Caen étaient principalement groupées autour de la place du marché du vendredi, paroisses Saint Sauveur, Saint-Etienne, Saint-Martin et Saint-Nicolas et dans la rue appelée Guillebert du Marché, du nom de cette famille, paroisse Saint-Jehan, fut aumôné à l'Abbaye d'Ardennes lors de sa fondation en 1138 (2).

L'évèché de Bayeux possède des maisons dans l'enclos de Caen ; les profits de beaucoup de ténements lui ont été donnés, on le verra (3), mais il ne paraît pas avoir été, comme les trois Abbayes, le propriétaire féodal d'une seigneurie importante (4).

Enfin au Nord Ouest du château en, dehors des murs, s'étend le quartier Saint-Julien ; c'est un faubourg éloigné et peu important au Moyen Age qui dépend du fief de Montenay ou de Venoix (5). Dans l'enclos de la ville au contraire aucune seigneurie laïque ne paraît subsister au XIII[e] siècle.

Sept ou huit seigneurs par conséquent étaient les propriétaires féodaux du sol urbain. Mais le manque de documents (6) ne permet pas de retracer l'histoire de la plupart de ces seigneuries avant

(1) Le chef de ce fief de chevalier était à Saint-Germain-la-Blanche-Herbe, petit village à 4 kil. de Caen sur la route de Bayeux : Aveux de l'Abbé d'Ardennes du 16 Nov. 1387 (Cartulaire de l'Abbaye d'Ardennes, tome I, p. 26-27), et du 1[er] Juin 1452 (P. 298[3] pièce 39[1], Archives Nationales) : « En la viconté de Caen en la parroisse de Sainct-Germain-de-la-Blanche-Herbe ung membre de fieu appelé le fieu Youf du Marché fondenr de nostre abbaye, lequel membre de fieu il tenoit du chambelan de Tancarville, dont le chef est assis en la parroisse de Sainct-Germain. Lequel nous fut donné de nostre dit fondeur et conformé dud. chambelan en pure et franche aumosne ; et aud. chambelan nous en faisons quatre sous par an au terme de sainct Michiel ».

(2) *Neustria Pia* p. 707, cf. De la Rue, t. II p. 98 et ss. — H. 1 (Ardennes) charte de Richard evêque de Bayeux confirmant la fondation —L'abbaye se trouve à l'Ouest de Caen, à 4 kil., près de ce village de Saint-Germain-la-Blanche-Herbe.

(3) Cf. *infra* I[r] Partie Chapitre I, Section I.

(4) Cependant peut-être faut-il voir une petite seigneurie dans son *fieu* de la rue de Geôle : E. Colin de Vernay. p. 422, le 15 Nov. 1412 : une maison *en fieu de l'évêque* lui paye une rente pour être franche de services ; E. Colin de Vernay, 23 Avril 1411, p. 213 bail d'un manoir rue de Geôle « eu fieu à l'évesque de Bayeux ».

(5) Du nom d'une localité située à 3 kil. au Sud-Ouest de Caen où était le chef de ce fief. —Cf. De La Rue, t. I p. 314.

(6) Il n'y a absolument rien sur les fiefs Pent-Larron ou de Brucourt avant leur réunion au Bourg l'Abbé ni sur le fief de Montenay.

l'époque où on les voit se réunir à l'une des parties du Bourgage. C'est à l'histoire de la propriété foncière dans les trois bourgs seulement du duc, de l'abbé et de l'abbesse avec leur dépendance de Vaucelles que sont consacrées les pages qui vont suivre.

Le présent ouvrage a pour objet uniquement de décrire des institutions juridiques ; par suite nous renvoyons à un travail en préparation, avec l'histoire *économique* de la propriété foncière à Caen, la détermination précise et le tracé des limites des diverses seigneuries.



Première Partie

Le Bourgage Caennais

CHAPITRE PREMIER

La Propriété Seigneuriale et la Tenure Héréditaire des Bourgeois aux XIe et XIIe siècles

Sur toutes les terres de son fief qu'il n'a pas gardées en main le seigneur conserve un droit de propriété supérieure, sa *directe*, au-dessus du droit plus ou moins étendu d'user et jouir que chaque manant établi dans la seigneurie possède sur son ténement. Du XIe siècle à la Révolution, et particulièrement du XIe siècle à cette fin du XVe siècle où l'évolution est à peu près achevée à Caen, l'importance réciproque des deux termes de ce rapport a été sans cesse changeant dans le même sens : la propriété seigneuriale, c'est-à-dire au point de vue passif les obligations découlant de la possession d'un ténement dans la seigneurie, l'exploitation seigneuriale, tendit à s'affaiblir ; au contraire le droit du manant sur son ténement s'est continuellement étendu et consolidé, son exercice s'est toujours davantage libéré de la tutelle seigneuriale ; au XVe siècle les actes appellent déjà le tenancier *propriétaire*. C'est l'histoire de cette évolution que nous entreprenons tout d'abord de retracer.

Dans un premier chapitre on cherchera à déterminer la condition juridique de la terre aux premiers siècles du Bourgage : d'une part, l'on étudiera la nature et l'étendue des droits

concédés aux hôtes qui, aux XI[e] et XII[e] siècles, viennent construire leurs maisons sur le sol des *Bourgs* du duc et des deux abbayes ; d'autre part, dans une seconde section consacrée à la propriété seigneuriale elle-même, on s'efforcera de retrouver les attributs qui la composaient à cette époque ancienne, c'est-à-dire de préciser les droits que le seigneur s'était réservé sur le domaine concédé.

Le chapitre suivant retracera l'histoire des modifications successives apportées au régime primitif du Bourgage du XII[e] au XV[e] siècle. On y verra la *tenure garantie* des hôtes, simple jouissance héréditaire garantie contre une exploitation seigneuriale arbitraire, devenir *libre* entre leurs mains, c'est-à dire susceptible d'être aliénée sans autorisation, et enfin *franche* ou exonérée de tout droit de mutation au profit du seigneur.

SECTION I

La Concession à charge de bâtir ou Tenure GARANTIE dans le Bourgage de Caen (XI[e], XII[e] siècles)

Condition juridique du Plat Pays. — L'ensemble des terres en Normandie est au XI[e] siècle soumis au régime domanial. Les paysans, pour la plupart encore à demi engagés dans les liens du servage (1), cultivent un sol qu'on ne peut leur ôter, mais qu'ils ne sauraient aliéner en aucune façon, directe ou indirecte ; et le seigneur en retour de cette jouissance héréditaire a le droit de leur imposer des prestations et des services arbitraires : ils sont encore taillables et corvéables à merci (2). Ce n'est qu'au siècle suivant que redevances et corvées, fixées par la coutume, deviendront partout dans les campagnes invariables et soustraites à l'arbitraire du seigneur (3). Tant que les exigences de celui-ci

(1) Cf. Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole* p. 3, 4, 17 ; Lagouelle. *Essai sur la conception féodale de la propriété foncière*, p. 131.

(2) Cela paraît certain pour ceux « qui francam terram non tenent », pour ces *rustici* que l'on opposait aux *liberi homines* : Cf. textes cités par Delisle *op. cit.* p. 3 note 6.

(3) Delisle, *op. cit.* p. 19 ; Lagouelle, *op. cit.* p. 171 : les tenanciers acquièrent alors le bref *d'establie* ou *de superdemanda* pour faire juger par les juridictions ducales les conflits qui s'élevaient entre eux et leurs seigneurs touchant l'étendue de leurs obligations : *Summa de legibus*, c. 114.

n'ont pas été réduites à une part fixe du revenu de la terre, c'est à peine si on peut reconnaître un droit réel chez celui qui la détient. Théoriquement son droit est bien opposable au seigneur dans une mesure restreinte : le seigneur doit respecter sa détention matérielle du sol ; mais que vaut ce droit, sans même parler de la difficulté qu'il y avait pratiquement à le faire respecter, alors qu'il est loisible au seigneur de s'approprier tous les fruits de chaque ténement et qu'il n'y a d'autre borne à ses exigences que son intérêt bien entendu ? Le tenancier ne fut vraiment, par rapport au seigneur du moins, titulaire d'un droit réel que le jour où il y eût entre la jouissance du seigneur et la sienne une limite déterminée que l'un ni l'autre ne pouvaient franchir sans violer la coutume.

A l'époque où les chartes des abbayes de Saint-Étienne et de la Trinité apportent les premiers renseignements un peu étendus sur le régime de la propriété à Caen (dernier quart du XI[e] siècle), beaucoup de paysans sont déjà parvenus à posséder sur leurs terres ce droit réel opposable au seigneur : Sans parler des vavasseurs (1) qui ont toujours joui d'une condition privilégiée, il y a certains lieux où les paysans (*bordarii*, *villani*) ne sont plus soumis qu'à une liste limitativement arrêtée de redevances et de prestations : Une des chartes de Guillaume-le Conquérant pour l'abbaye de la Trinité contient de semblables listes pour les tenanciers d'Ouistreham, Graye, Carpiquet, Villons (2). Ainsi, dans les

(1) Delisle, *op. cit.* p. 5 et 32.

(2) Cartul Trinité fol. 20[vo]. A Ouistreham 29 *vilani* et demi doivent chacun par an : 4 sols et demi, 3 quadrants de froment, 5 mines de *brasium* (grain servant à la fabrication de la cervoise), 2 chapons à Noël, 20 œufs à Pâques. En outre : « Acram terre arant per annum : dimidiam partem ejus ante Natale et dimidiam post Natale, et erciant, et seminant de nostro semine; de uno quoque porcorum suorum I denarium per annum; et, quando ad milia capiunt allecra, reddit quodque rete C. » ; — A côté de ces vilains : « Sex homines ibi habemus quos *aloers* vulgo vocant ; quisque eorum tenet ortum suum faciuntque servitia ad propinqua maneria et reddunt per annum XVI denarios et quattuor minas avene ».

Plus loin fol. 23[vo] : « De Hoistrehan : Ricardus Buisun V sol. ; Herelinus IIII sol. ; Petrus IIII sol. ; Hugo III sol. ; Johannes II sol. ; Willelmus V sol. ; Willelmus IIII sol. ; Robertus V sol. ; Goiffridus II sol. ; Hugo VI sol. ; Robertus IIII sol. ; Odo IIII sol. ; Osanna IIII sol. ; Grente IIII sol. ; Audulfus III sol. ; Divenses IIII sol. ; Fulco V sol. ; Huismelinus IIII sol. ; Rogerius III sol. ; Ricardus III sol. ; Osbertus II sol ; uxor Engelier II sol. ; Hulricus IIII sol. ; Osmundus II sol. ; Martinus III sol. ; Stephamus III sol. — Septem bordarii : unusquisque reddit XII denarios atque servitium quod pertinet. — Molendinum : IIII modios, tertiam partem frumenti et XV sol. ; Molen-

petites agglomérations (1) de la région où s'élève Caen d'assez nombreux tenanciers possédaient déjà sur leurs terres un droit qui arrêtait l'exploitation du seigneur dans des limites certaines. C'est ce que nous proposons d'appeler la *tenure garantie*, protégée par la coutume contre des exactions illimitées. Existait-elle à Caen dès les origines de la ville ?

La Villa Cadomi. — Avant la création des deux bourgs aumônés par le duc aux abbayes de Saint-Étienne et de la Trinité le territoire occupé plus tard par la Ville de Caen présente au point de vue juridique trois parties distinctes : 1° Les domaines des petits seigneurs auxquels Guillaume et la reine Mathilde ont acheté une partie des terres qu'ils donnèrent à leurs deux abbayes (2) ; 2° La « *villa que Cadomum dicitur* » ou *territorium Cadomi* (3) qui appartient au duc ; 3° Dans le domaine du duc également, mais bien distingué de l'autre partie de ses possessions : le *Burgus*, *Burgus regis* ou *Major Burgus* (4), comme on l'appellera par opposition aux deux Bourgs abbatiaux.

Sur la condition juridique des deux premières parties nous ne savons rien. C'était évidemment celle du plat pays environnant dont rien matériellement ne les distinguait. La *villa Cadomi* se composait de terres cultivées et de prairies dans lesquelles le duc

dinum minor : unum modium et V sol — In duobus annis tria milia anguillarum portus Oistrehan, X sol. — Unfridus V sol. ; et quidam bordarii de porto XII denarios.
Pour Carpiquet cf. fol. 20vo ; pour Graye fol. 21vo ; pour Villons fol. 23vo. La *jurea de Carpiketo* (fol. 60 etss) est du XIIe siècle.

(1) Respectivement à 14, 20, 7 et 8 kil. de Caen.

(2) Surtout pour constituer le Bourg l'Abbesse : Cartul. Trinité fol. 2. Le roi et la reine achètent 50 acres à un certain Walerannus *in territorio Cadomi*, « Radulfo camerario concedente de cujus feodo erat » ; fol. 2vo, les terres que tenaient du roi Godefridus Juvenis, Rogerius conestabulus, Willelmus panetarius ; f° 11. « In Cadomo emit comitissa (la reine Mathilde) de Waleranno filio Rannulfi monetarii terram unius carruce » ; fol. 2 et 10, terre et moulin de Milo mariscalcus à Vaucelles.

(3) Cartul Trinité fol. 2vo, charte de 1082. « De Terra Cadomi. *In territorio* autem *Cadomi* dedimus terras illas, quas de me Willelmo rege tenebant Godefridus juvenis, Rogerius conestabulus, Willelmus panetarius, et *intra burgum Cadomi* unius molendini mei decimam » ; et fol. 9vo. « In *villa* que Cadomum dicitur ducentos et quadraginta acros terre et octo acros de pratis » ; cf. la note précédente.

(4) H. 1830 (S. Etienne) N° 1 — Partem quoque *Burgi* trado, etc ; In *Magno* quoque *Burgo* domum Turstini Legrini ; theloneum magistris qui *Majori Burgo* preerunt apportabunt ; — Cartal Trinité fol. 7. — « Praeterea in ea parte *Burgi* extra murum videlicet Cadomi siti... quam predicte ecclesie dedi fol. 35. — Dedimus autem unum vicum de *Burgo Cadomi* ; fol. 15. — Partem de *Burgo meo* in confinio territorii Calucii et Cadomi extra murum ».

tailla le domaine de l'abbaye de la Trinité (1). Elle était de tous points semblable à la *villa Calucii* (Calix), qui la continuait au N. (2), à la *villa que dicitur Valcellis* (Vaucelles), qui la bornait au S. (3), à toutes ces *ville* qui ont laissé leur nom à tant de localités dans la région : ce ne sont encore que des centres d'exploitation agricole.

Burgus et Burgenses. — Le *Burgus* au contraire est quelque chose de nouveau, un sol jouissant d'un régime foncier inconnu au plat pays : à eux seuls ces mots de *Burgus*, *burgenses* employés par les chartes ont une valeur juridique précise. *Burgus*, il est vrai, peut quelquefois avoir simplement le sens de ville (4) ; mais ordinairement il désigne un territoire privilégié, le quartier d'une ville, par exemple, où le seigneur a voulu attirer des immigrants en leur accordant de tenir à des conditions favorables les maisons qu'ils y construiront (5), ou même des terres cultivées sur lesquelles on désire fixer de nouveaux paysans, comme à Carpiquet dans les possessions de l'Abbaye de la Trinité (6).

A Caen, le mot *burgus* sert évidemment à désigner un domaine jouissant d'une certaine condition juridique ; car on l'applique à des lieux où il n'y a pas encore d'agglomération urbaine : le *Burgus monachorum* où ne sont établies que 72 familles (7), le *Bourg* l'Abbesse en partie formé des champs de la *villa Cadomi*. Aucune fortification ne les entoure et rien matériellement ne les

(1) Cf. les notes 2 et 3.

(2) Cf. note 3 et Chapitre Deuxième, Section I *infra*.

(3) Cartul. Trinité fol. 2 et 10. — « Concedente autem comite (Guillaume le Conquérant), emit comitissa (Mathilde) de Milone et Lechelina uxore sua quicquid habebant in villa que dicitur Valcellis.»

(4) T. A. C. c. 37 § 2 et 5.

(5) Cf. la démonstration qu'en a donnée M. Génestal: *La tenure en Bourgage dans les pays régis par la coutume de Normandie* p. 211-218 ; v. aussi Lagouelle, *Essai sur la conception féodale de la propriété foncière*, p. 134-144, 249-260. — Dans les Flandres le mot *Oppidum* a eu une valeur juridique semblable à celle du mot *Burgus* en Normandie : G. Des Marez. Le sens juridique du mot *Oppidum* dans les textes flamands et brabançons des XII°-XIII° siècles — dans la : *Heinrich Brunner zum 70 Geburstag Festschrift*, Weimar, 1910.

(6) Cartul. Trinité fol. 62vo *Jurea de Carpiqueto* (début du XII° siècle) : après une énumération de terres restées *in dominico* on ajoute : « super plus fuit excambiatus *pro burgo faciendo* » et fol. 63 : In *Novo Burgo*, etc.

(7) Cf. *infra* p.42 et ss. Il était pourtant formé principalement aux dépens de l'ancien *Burgus*.

sépare du plat pays environnant. Ainsi on donne le nom de *Bourg* à un morceau du domaine ducal situé en partie à l'intérieur et en partie à l'extérieur des murs (1), de même aussi qu'à deux seigneuries ecclésiastiques s'étendant dans la campagne voisine : la répétition de caractères juridiques semblables peut seule expliquer cette terminologie.

Le nom de *Burgenses* attribué aux habitants de ces domaines est décisif en ce sens : Il n'est jamais donné qu'à des gens qui par la possession d'une terre privilégiée sont partiellement soustraits à l'exploitation seigneuriale (2). A Gand, par exemple, les habitants du *portus Gandensis*, colonie de marchands à qui le comte de Flandres a concédé des terres à des conditions très favorables, ont seuls droit au titre de *burgenses* à l'exclusion de ceux qui vivent dans les autres quartiers de la ville (3). Comme Gand avec le *Portus*, Arras avec le *Novus Burgus* créé à côté de la vieille *civitas* épiscopale (4), la ville de Caen a commencé à se différencier juridiquement du plat pays qui l'entourait grâce à une entreprise de colonisation tentée par les ducs de Normandie.

Ce *burgus* de Caen était si bien lui aussi un territoire privilégié qu'il étendait autour de lui ce caractère aux terres cultivées sur une largeur d'une lieue : c'était la *banlieue* de Caen (5). Le duc ne percevait aucune redevance sur ces champs (6) destinés à assurer

(1) Cartul Trinité fol. 7 (cité p. 36, note 4) : Une partie du *Burgus* ducal était *extra murum*.

(2) Génestal *op. cit.* p. 218-224. A Caen : Cf. Appendice N° 1 où les habitants du Bourg ducal sont qualifiés de *Burgenses* ; — H. 1830 où il est parlé, en 1080, des « res *burgensium* sancti Stephani ».

(3) Desmarez, *Etude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age et spécialement en Flandres*, p. 185 ; cf. aussi p. 7 et ss.

(4) Desmarez, p. 87 et ss.

(5) H. 1836 — N° 55. = Cartul. Saint-Etienne fol. 71 : « Emit Willelmus abbas (1070-79) a Roberto Corneille... omnem redditum, quem in terris et in pratis et in lignagio possidetur infra lengam Cadomi » ; H. 1835 N° 19 » Confirmo etiam », etc. (cité par Delisle *Classe agricole*, p. 40 note 46). — Au XIV[e] siècle le tribunal du vicomte porte le nom de « plés de la ville et banlieue de Caen » et les tabellions prennent le titre de tabellions de la ville et banlieue de Caen.

(6) Au XIV[e] siècle les champs du « *terrour de Caen* » sont toujours dits « francs et quittes de toutes rentes, services et faisances quelconques » dans les actes du tabellionnnage. D'après l'Ancien Stille de procéder c. 43 p. 41 col. 1, « tous les héritages labourables assis en bourgage, c'est assavoir à une lieue ou environ de la ville, laquelle distance est nommée en France *banlieue*, sont tenus en « *franc-alleu* ». Au XI[e] siècle déjà on rencontre souvent dans les banlieues des ténements portant le nom

la nourriture des habitants qui venaient s'établir dans le *burgus* (1). Concédés dans un même lot sans doute avec les ténements à construire ils ne sont que l'accessoire des maisons ; c'est la *terra rationabilis* acquittée complètement de toute charge envers le seigneur par le paiement du cens pesant sur la *masure* du bourg dont elle dépend (2).

Origines des trois Bourgs de Caen. — L'entreprise de colonisation qui a donné naissance à ce Bourg de Caen est antérieure au château de Guillaume-le-Conquérant et remonte aux débuts du XIe siècle : En 1024, le duc Richard II donne à l'abbaye de Saint-Wandrille « un hôte et la dîme de la Foire du Pré à Caen » (3) ; en 1026, le même duc aumône à l'abbaye de Fécamp « la dîme du tonlieu du Bourg qui est appelé Caen et un ténement d'hôte » (4). Dans le douaire que Richard III constitue à Adèle de France lors de son mariage en 1027 figure la *villa Cathim*, c'est-à-dire toutes les possessions du duc à Caen : il énumère, d'une part, les églises, les vignes, les prés, les moulins, — d'autre part, le marché, le tonlieu et le port ; les premiers termes de l'énumération correspondent à la *Villa* au sens technique, et les seconds, après le deuxième *cum*, au Bourg (5). Ainsi, dès cette époque, il y a à Caen une foire, un port, un tonlieu qui paraît considéré comme une valeur importante du patrimoine ducal, des hôtes à qui l'on a

d'alleus : Delisle, *Classe agricole*, p. 41-42. Il n'y faudrait pas attacher le sens précis de pleine propriété que l'on reconnaîtra plus tard à ce mot, mais dès lors on entend certainement par là une tenure privilégiée affranchie de l'organisation domaniale en villenages et vavassoreries des autres terres.

(1) Quiconque importait des semences dans la banlieue ne payait pas de droits d'entrée s'il s'engageait à apporter à Caen la récolte qu'elles produiraient : *Magnus Rotulus Scaccarïï* (éd. Léchaudé : Mém. Soc. Antiq. Norm. t. 15 p. 193, cité par Delisle, *Classe agricole*, p. 40 note 46.)

(2) Echiquier, Delisle, N° 140 — arrêt de Pâques 1214 ; cf. Lagouelle, p. 255 note 1.

(3) *Neustria Pia*, p. 166. — « Apud Cadomum unum hospitem et decimam Nundinarum de Prato. »

(4) *Ibidem*, p. 217. — « Do et decimas teloniï de Burgo qui dicitur Cadomus et unum hospitium. »

(5) *D'Acheriï Spicilegium* t. 3, p. 390 (édit. de 1723) « Et in comitatu Baiocensi concedo villam quæ dicitur Cathim super fluvium Olnæ, circumquaque cum ecclesiis, vineis, pratis, molendinis, cum foro, telonio et portu et omnibus appendiciis suis. » Une charte de Richard III pour Saint Père de Chartres (Guérard, Cartulaire de St-Père de Chartres dans la collection des Cartulaires de France t. I p.107) renferme également vers 1028 la donation à ce monastère d'une *mansio* dans la *villa Cadoni*.

concédé des ténements, et tout cela aux yeux des contemporains constitue déjà un *Burgus*.

De bonne heure, par conséquent, le duc a compris l'importance que pouvait prendre ce point de la vallée de l'Orne. Il a renoncé aux revenus du régime domanial pour une partie de sa *villa Cadomi* et il en a offert les terres à bon compte à qui voudrait venir s'y établir ; il a su calculer combien les profits multiples que le seigneur tire d'une agglomération urbaine dépasseraient le rendement des prés et des champs de sa *villa*. La ville de Caen est une création volontaire des ducs de Normandie.

Dès le début l'opération a dû réussir, car la fondation des deux monastères n'est que la continuation de la même politique : Le domaine qu'entoure chacun d'eux est désigné par leur fondateur comme un *burgus* et leurs manants comme des *burgenses* (1). Par conséquent, ce sont comme le Bourg primitif des territoires privilégiés où l'on veut attirer des colons par des concessions de terres à des conditions avantageuses. Le duc déclare expressément que le Bourg de Saint-Etienne doit jouir d'un régime identique à celui de son propre Bourg (2) : « Le Bourg que j'ai donné au saint, je veux qu'il le tienne librement, pleinement et paisiblement comme je tiens le mien et *que toutes les coutumes que j'ai dans mon Bourg le saint les ait dans le sien* » ; le saint, c'est-à-dire l'abbé son représentant, ne doit pas demander à ses tenanciers plus que le duc

(1) Le domaine de Saint-Etienne est constitué en un Bourg distinct par la charte de 1080, la plus ancienne conservée dans le chartrier de l'Abbaye : H. 1830 (Saint-Etienne) N° 1 : « Burgum autem quod eidem sancto dedi » ; — « venire in ipsum Burgum hospitari » — ; « res vero burgensium sancti Stephani » etc. Les premières chartres de la Trinité, il est vrai, ne désignent pas son domaine de Caen comme un *Burgus*, mais déjà en 1083 : « Do... licentiam augendi ipsum burgum » (Cartul. de la Trinité fol. 15). — Bien entendu le Bourg de chaque abbaye est uniquement le domaine qui l'entoure immédiatement : l'ancienne *villa* de Vaucelles sur l'autre rive de l'Orne ne change pas de condition juridique en devenant la propriété du monastère, car on n'y paie pas le gablage, on y doit la dîme, il y subsiste des vavassoreries (cf. *infra* Chapitre Deuxième Section I.). — La seigneurie de la Trinité est formée de morceaux détachés du Bourg ducal et de la *villa Cadomi* plus la *villa Calucii* (Calix) en entier : Cartul. de la Trinité fol. 1, 2. 7, 10, 34, 55. De même, a-t-on déjà remarqué (p. 29), la seigneurie de l'Abbé de Saint-Etienne est au XVe siècle beaucoup plus étendue que ne l'était son Bourg au XIe siècle.

(2) H. 1830 (Saint-Etienne) N° 1, — « Burgum autem, quod eidem sancto dedi, concedo, ut ita sit liberum solidum et quietum sicut habeo meum, et omnes consuetudines, quas habeo in meo, habeat sanctus in suo » ; — et plus haut : « Partem quoque burgi trado, in qua preclarum monasterium constructum est... cum terris et omnibus consuetudinibus de eodem burgo ad me pertinentibus. »

n'exige des siens dans son Bourg ; son droit va jusqu'où s'étend le droit du duc, mais non plus loin. L'étendue du bourgage primitif se trouve ainsi considérablement accrue : la plus grande partie du Bourg l'Abbesse a été formée aux dépens de l'ancienne *villa* ou par des achats à d'autres seigneurs. D'autre part, la portion du Bourg ducal aumônée à Saint-Etienne, fort éloignée du château et du passage de l'Orne (1), près desquels sans doute il faut chercher le point de départ du peuplement, était encore restée à peu près inhabitée. Pour hâter les progrès de la colonisation le duc associa à l'entreprise les deux abbayes et rien ne pouvait mieux lui assurer une réussite rapide et brillante.

A la fin du XI[e] siècle le Bourgage caennais se compose donc de trois seigneuries où le régime foncier est identique. Les différences que l'on pourra relever entre elles plus tard à ce point de vue seront dues à la plus ou moins grande rapidité dont chacune s'éloignera de sa condition première. Les chartes qui nous renseignent sur les Bourgs ecclésiastiques nous apprennent ainsi en même temps ce qui se passait dans le Bourg ducal et par suite dans le Bourg originel dont ils dérivent.

Ces textes confirment d'abord les conclusions précédemment tirées des mots *burgus* et *burgenses* : la pensée d'attirer des marchands, de créer un centre commercial autour de chaque monastère est toujours présente à l'esprit du fondateur ; chacun est doté d'une foire dont les profits lui appartiennent et qui dure trois jours (2) ; chacun dispose ses possessions de manière à pouvoir participer au commerce maritime qui est une des principales raisons d'être de la ville de Caen. La Trinité étend son Bourg jusqu'à l'Orne au-dessous de Caen (3) et communique ainsi facile-

(1) Cf. E. Travers dans le *Bulletin de la Société des Antiquaires de Normandie* t, VII (1874-75) p. 179, à propos d'une ancienne chaussée Saxonne retrouvée sous le pavage de la rue Saint-Jean.

(2) H. 1830 (Saint-Etienne), N° 1. « In territorio Cadomi feriam trierum dierum, ita ut quotiens quilibet horum trierum dierum in secunda feria evenerit totum mercatum magni Burgi sit sancti Stephani » ; — Cartul. Trinite fol. 20. « Constituerunt quandam feriam ante portam sancte Trinitatis in octavis Pentecoste et concesserunt omnes dignitates suas totius ville quamdiu feria duraret in consuetudinibus et theloniis sicut feria prati habebat. — Cf. De la Rue, Essais t. II p. 10 et 54. Le droit de S. Etienne de percevoir les « coustumes » de Caen durant la foire est contesté au XV[e] siècle, mais l'abbaye gagne son procès en 1437 : H. 2014, N° 319-128. — Le Bourg ducal avait aussi ses foires : la foire du Pré (9 octobre) ; cf. De la Rue t. II p. 296 et plus haut p. 39.

(3) C'est dans cette direction que les religieuses font aggrandir leur domaine

ment avec la mer ; Saint-Etienne, situé en amont et loin de l'Orne, se creuse un canal et un port pour que les navires puissent remonter jusqu'à l'enclos même de l'abbaye, « *in ortum sancti Stephani* » (1). Le duc exonère les navires qui passeront ainsi sous le pont de Caen pour remonter jusqu'au Bourg-l'Abbé de tout droit sur les marchandises appartenant aux moines ; les bourgeois du saint auront toute liberté de se livrer au même trafic entre la mer et le Bourg ; tout marchand qui aura acheté quelque chose du monastère pourra faire traverser Caen aux objets vendus sans payer de droits, etc. (2). Assurer un libre transit des marchandises, un bon rendement des coutumes sur les objets transportés ou vendus, veiller en même temps à ce qu'elles restent assez modérées pour ne pas décourager les trafiquants, ce sont là des préoccupations dominantes chez le fondateur des Bourgs. Si nous insistons sur ces faits, c'est que « la liberté du sol allait généralement de pair avec la liberté du commerce », comme le remarque justement Des Marez (3).

Les hôtes et leurs masures; la charte de 1083. — En effet avant tout il faut peupler ces Bourgs, il faut des acheteurs qui fassent venir des marchandises payant le *theloneum*, une population séden-

primitif (qui ne leur donnait peut-être pas un accès commode à la rivière) lors de la transaction de 1083 (Cf. p. 43) et par une donation de Robert Courte Heuse : Cartul. Trinité, fol. 34.

(1) H. 1830 N° 1. — « Fossatum per quod naves ascendunt in ortum (sic) sancti Stephani ». Dans ce canal fut détournée la petite rivière d'Odon : H. 1833 N° 12. — « Accepit Willelmus (abbas) donationem terre in quam monachi alveum Uldini fecerant ».

(2) H. 1830 N° 1. — « Concedo etiam ut omnes naves in quibus res sancti Stephani erunt vel famulorum monasterii, sive ipse res empte sint ad pontem Cadomi seu undecumque advecte, secure et sine omni licentia ministrorum meorum et sine omni disturbatione cujuscunque occasionis ducantur in predictum fossatum et reducantur juxta commoditatem monachorum. — Res vero burgensium sancti Stephani eodem modo ducantur et reducantur non in navibus sed in batellis » .. — Tout marchand venu au Bourg l'Abbé pourra « redire inde secure et sine omni disturbamento meorum ministrorum, reddito ministris sancti Stephani theloneo negotiationis sue. — Similiter eant securi homines de eodem burgo cum transierint mare quicquid portent et ubicumque illud accipiant quid portent. Eodem modo sit quietus a theloneo qui aliquid emerit de propria re sancti Stephani vel famulorum monasterii et cui datum fuerit aliquid de propria re ipsius sancti ; si oportuerit transire per Cadomum, transeat libere sine omni impedimento thelonei ». Sur cette exemption de la *coutume* de Caen qui persiste au XVe siècle, Cf. le rouleau du procès de Saint Gilles en 1409 et plus loin Chapitre II, p. 74 et ss.

(3) *Etude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age*, p. 13 note 4.

taire qui par ses redevances diverses fournisse un revenu abondant au propriétaire du Bourg. Aussi « que jamais on n'empêche aucun marchand, d'où qu'il vienne, de venir avec ses marchandises et ses affaires s'établir comme hôte (*hospitari*) dans le Bourg ni de s'en retourner sûrement et sans trouble » (1).

Une charte (2) de juillet 1083 contenant une transaction intervenue entre les deux abbayes par l'entremise du duc montre clairement comment les choses se passaient : l'Abbé aussitôt maître du territoire encore désert de son Bourg a commencé par y fonder une église paroissiale, comme aujourd'hui dans les pays neufs on ouvre une gare en plein champ dans l'espoir qu'une ville se bâtira autour (3). Il a divisé le sol en un certain nombre de lots ou *masures* (*mansure*, *aree*) d'étendue sans doute à peu près semblable (4): ce qu'il faut à chaque colon pour bâtir sa maison avec à l'entour un jardin et un verger pour le nourrir lui et sa famille (5). — Les immigrants sont en effet venus. L'abbesse à qui l'on avait donné les dîmes et les droits de sépulture des anciennes paroisses dont relevait le territoire du nouveau Bourg (Saint-Martin et Saint-Étienne le Vieux) ne voulait pas reconnaître la nouvelle paroisse : elle essayait de s'attribuer cette importante source de revenu sur les colons de l'abbé. Le duc décida que l'abbesse conserverait ses droits anciens sur les masures déjà occupées au moment de sa dotation, c'est-à-dire sur les *antiqui parrochiani* au nombre de 72

(1) H. 1830 n° 1. — « Nec prohibeatur unquam aliquis mercator, undecumque veniat, cum omnibus mercibus vel negociationibus suis venire in ipsum Burgum hospitari aut redire inde secure » ; etc.

(2) Appendice N° 1.

(3) De même la charte de 1082 au Bourg l'Abbesse (Cartul. Trinité fol. 7) transforme l'église Saint-Gilles en une paroisse dépendant de l'Abbaye.

(4) Ainsi à Portorson chaque bourgeois reçoit de Henri II trois acres de terre et un jardin : Ordonnances du Louvre t. 4, p. 634 art. 43 ; — les *hospites* de Gourchelles avaient chacun 8 journaux de terre » simul cum orto et cum masura sua » (laquelle masure mesure 80 pieds) : Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 652 N° 3 ; Cf. Génestal, *La Tenure en Bourgage*, p. 100.

(5) H. 1833 N° 12 — « Emit Lanfrancus (abbas) a Golda et filio ejus aream domus juxta Uldunum fluvium sitam cum pomerio et horto ad ipsam aream pertinentibus. — Vendidit Lanfranco Godefridus presbyter aream domus juxta Uldunum fluvium sitam cum pomerio et horto ad ipsam pertinentibus. — Vendidit Lanfranco Goisfridus partem horti sui a ripa alvei, que est juxta domum suam versus hortum monasterii, etc. » Ces masures achetées par l'abbé Lanfranc (1066-1070) sont probablement, il est vrai, tenues du duc, car à cette époque antérieure à la charte de 1080 (H. 1830 N° 1) il ne paraît pas qu'il y ait déjà un Bourg abbatial distinct.

(sauf cinq laissés à Saint-Étienne); mais les colons qui sont venus depuis la fondation du monastère pour construire de nouvelles maisons dans le Bourg sur des masures qui n'avaient pas encore été concédées (*que numquam ante fuerunt hospitate*) et tous les hôtes qui viendront ainsi à l'avenir seront paroissiens de Saint-Nicolas, l'église des moines : Le seigneur doit conserver tous les profits que l'on peut tirer des hommes de son bourg, de même qu'il aurait un droit exclusif aux revenus de sa *villa*.

A quelles conditions avait lieu cette concession d'une *area* à charge d'y bâtir ? La même charte répond à cette question : l'hôte qui s'installe dans le Bourg doit un cens en argent en retour du ténement concédé ; il peut devenir le tenancier de l'abbé ou du duc sans qu'il existe entre eux de lien personnel, sans qu'il cesse d'être l'homme d'un autre seigneur. En effet, dans la crainte que l'attrait exercé par le nouveau Bourg ouvert en terre ecclésiastique ne s'exerce aux dépens de son propre domaine, le duc défend aux moines « d'y recevoir aucun de ses bourgeois ou de ceux qui demeurent à Caen dans des maisons moyennant une rente en argent » (1).

Ainsi, il y a à Caen sur les possessions du duc des *manentes* qui ne sont pas des *bourgeois*. Serait-ce parce qu'ils sont établis hors du Bourgage dans la *villa Cadomi* ? Non, car le paiement d'un loyer en argent ne peut avoir servi à caractériser le *villain*. Si parfois il paie déjà un cens, les redevances en nature et les corvées restent sa charge principale (2). En outre une *villa* se compose de terres cultivées et la maison n'y est qu'un accessoire, qu'un bâtiment d'exploitation, tandis que les ténements en question

(1) « Ut in prefato burgo nullos meos burgenses vel in Cadomo in domibus per mercedem manentes recipiant ». Cf. Appendice N° 1.— Le texte incomplet de cette charte donné par le Cartulaire de la Trinité a conduit M. Génestal (*La Tenure en Bourgage* p. 221) à une interprétation inexacte. Réduit aux mots : « ut in ipso burgo nullus meus recipiatur burgensis absque mea licentia », il pourrait signifier, comme le comprend M. Génestal : le duc défend aux religieuses de recevoir comme bourgeois dans leur Bourg aucun de ses hommes quelque soit leur condition sans son autorisation ; le texte intégral des deux chartes du fonds de Saint-Etienne montre clairement qu'il s'agit du passage de *bourgeois* du duc dans le Bourg voisin. — Le mot *mercedem* est évidemment pris ici au sens du *loyer* qu'il avait dans la haute latinité ; celui de *grâce, merci, misericorde* qu'il prend ordinairement au Moyen Age (Ducange, Glossarium, *verbo Merces*) serait incompréhensible ici.

(2) Cf. la Chanson des villains de Verson dans Delisle, *Etudes sur la condition de la classe agricole*, p. 668.

sont occupés entièrement ou principalement par des maisons *(in domibus manentes)*.

Ces manants seraient-ils au contraire des locataires à qui les bourgeois du duc sous loueraient leurs maisons? Le texte ne semble-t-il pas favorable à cette hypothèse? Les bourgeois qui ont construit des habitations sur la terre qu'ils tiennent du duc les reconcèdent à leur tour, en totalité ou en parties, aux gens qui leur offrent en retour une *merces* et qui deviennent ainsi les arrière-tenanciers du duc. — Mais, d'abord, le bail de terres entre particuliers, même le bail héréditaire, ne deviendra fréquent que plus tard, à la fin du XIIe siècle, et le bail à temps n'est attesté qu'au XIIIe siècle. Surtout, il y a en ce moment encore une grande étendue de terres vacantes, *d'aree* offertes aux immigrants par les seigneurs des trois Bourgs, et il devait être bien rare que l'on pût se faire sous-concéder une maison toute construite. Il fallait attendre, fait sans doute exceptionnel alors, qu'une des familles venues s'établir dans le Bourg voulût émigrer à nouveau. Mais, objectera-t-on, ces sous-locataires n'étaient-ils pas de pauvres gens, des artisans qui, ne pouvant se faire concéder une *area* et y bâtir, louaient une chambre ou quelques pièces dans les maisons élevées par les bourgeois? A pareille époque cette situation devait être tout à fait exceptionnelle, si tant est qu'elle existât. Les artisans logent chez le maître qui les employe, comme ses varlets ou domestiques. D'ailleurs le duc ne s'inquiéterait certainement pas que quelques ouvriers d'abord domiciliés sur son Bourg aillent se faire louer une chambre dans celui de la Trinité. C'était à la fois trop exceptionnel et trop dénué d'importance (1).

Les « *in domibus per mercedem manentes* » sont des hommes d'un autre seigneur ou des bourgeois d'une autre ville qui se sont établis à Caen sans rompre tout lien avec leur pays d'origine; ce sont, par exemple, ces marchands dont parle la charte de fondation de Saint-Etienne (2) qui viennent avec leurs marchandises et leurs affaires *hospitari in burgum*. Ces commerçants ont

(1) La question d'ailleurs subsisterait toujours même si l'on acceptait cette hypothèse : Comment peut-on s'établir dans un bourg sans en devenir bourgeois?

(2) H. 1830 N° 1; cf. p. 42, note 2.

des magasins et des maisons dans différentes villes, sont les *hôtes* de plusieurs bourgs sans être les bourgeois du seigneur dans chacun. Il est naturel que l'on ait pensé à cette situation très pratique dans une ville en train de devenir une place de commerce importante ; le duc y avait déjà fait allusion dans la charte de 1080. Il consent à ce que des marchands aient ainsi un établissement soit dans son Bourg, soit dans celui de l'Abbaye ; mais il ne veut pas que l'attrait de la terre d'Eglise puisse induire ceux qui sont dès maintenant fixés sur son domaine à transporter leurs entrepôts sur les possessions de l'Abbé. Il craindrait que le centre du commerce et des affaires ne se déplace avec eux à son détriment. Le souci d'éviter une concurrence possible est manifeste en ce moment où il abandonne à l'Abbaye cette partie de son Bourg qui n'avait pas été comprise dans la donation primitive. Grâce à cette extension le domaine de l'Abbesse atteint l'Orne en aval de Caen et tout contre la ville (auparavant il n'y touchait que dans la *villa Calucii*, assez loin de l'agglomération urbaine) : l'établissement d'un port plus rapproché de la mer pourrait nuire au développement de son propre Bourg ; aussi, dans cette même charte, retient-il expressément tous ses droits sur la rivière et ses rives (1).

Plus tard, les chartes ne feront pas allusion à cette situation des étrangers domiciliés (2), parce qu'elle paraîtra normale. Au XIe siècle, au contraire, c'est une nouveauté doublement remarquable : elle était absolument incompatible avec le régime domanial qui est encore la règle générale ; la propriété du seigneur sur sa terre et ses droits sur le villain qui la cultive et ne peut la quitter sans son autorisation sont encore confondus et inséparables ; on dit couramment vendre ou donner tels et tels hommes pour exprimer que l'on aliène telles et telles parcelles de son domaine (3).

(1) « Retineo autem tres ultimas domos super aquam sitas in dominio meo, rivagium quoque totum et *totam aquam juxta ipsum Burgum* » : Cartulaire Trinité fol. 15.

(2) Le copiste du Cartulaire de la Trinité a laissé tomber le membre de phrase relatif aux *manentes per mercedem*. — Un arrêt du Parlement (*Olim*, éd. Beugnot, t. I p. 632 n° 4) contient un remarquable exemple de marchands de La Rochelle domiciliés à Caen ; ils refusent d'y payer la taille comme étant bourgeois d'une autre ville où ils ont déjà été imposés.

(3) Delisle *op. cit.* p. 23. — Bien entendu cela ne veut pas dire que ces droits soient illimités et que le villain soit toujours un serf même à cette époque.

Un villain ne possède qu'*un* ténement et son statut personnel est tout entier réglé par le régime foncier du domaine dont sa terre dépend. Le duc au contraire admet dans son Bourg des gens qui seront ses *tenanciers* sans devenir ses *hommes*, des marchands anglais, français, angevins, etc., ne venant à Caen que pour leurs affaires, *cum mercibus vel negotiationibus*. Ils doivent acquitter les charges réelles auxquelles sont assujettis les ténements du Bourg, et ils sont soumis à la justice du duc pendant leur séjour dans sa seigneurie : mais leur statut personnel (droit de se marier, de laisser des héritiers, etc.) lui échappe avec l'ensemble de leur patrimoine Par exemple, s'ils mouraient sans héritiers ou encouraient la confiscation de leurs biens, leur fortune mobilière revenait sans doute au seigneur dont ils étaient les hommes et non au seigneur du Bourg. A leur profit on a pour la première fois distingué la condition de la terre et celle de la personne : le duc a reconnu que des gens pourraient venir lui demander une concession de terre, contribuer puissamment par leur activité à la prospérité du nouveau marché tout en conservant un établissement dans leur pays d'origine et leur condition première. Les fondateurs de bourgs, pour peupler la nouvelle ville au détriment des régions voisines et attirer le plus de marchands possible, ont bien souvent recouru à ce procédé : dans ces villes neuves, à côté des immigrants fixés à demeure et devenus les hommes, les *Burgenses* du seigneur, il y a place pour des étrangers domiciliés, *in domibus per mercedem manentes* (1).

Mais cette classe d'*hôtes* qui n'a pas acquis la condition de bourgeois demeure une exception dans le bourgage. Normalement l'immigrant devient *l'homme*, le *bourgeois* du seigneur qui lui a concédé sa terre. Il n'a généralement laissé aucune possession, gardé aucune attache dans le domaine qu'il a quitté, dont souvent il aura fui pour échapper au servage. Comme l'a bien montré Rietschel (2), la concession de terre qui lui est consentie a pour

(1) Henri II dans la Charte du Bourg de Pontorson (Ord. du Louvre t. 4, p. 634 art. 38) déclare qu'on pourra posséder une maison dans le Bourg tout en conservant son domicile autre part à seule charge d'acquitter le cens dû par chaque ténement. — Des Marez, p. 16 et 117, donne de nombreux exemples de cette liberté des marchands établis dans un bourg.

(2) *Die Entstehung der freien Erbleihe* in *Zeitschrift der Savigny Stiftung*-1901, (G. A.), p. 188

conséquence de faire de lui un sujet du seigneur concédant, de lui conférer un statut personnel nouveau, tellement est puissant encore le vieux principe que l'homme a la condition de la terre qu'il tient en dépit de la dérogation que l'on a dû y apporter dans le bourgage !

Le Gablage. — Les *manentes... in Cadomo* ne diffèrent donc des *bourgeois* que par leur statut personnel, la terre ne leur a pas été concédée à des conditions différentes : s'ils paient en retour une rente en argent, *mercedem*, c'est que tel était le cas de tous les tenanciers du bourgage. Ce cens en argent dû par les hôtes, des documents divers permettent d'en constater l'existence dans les trois Bourgs sous le nom de *gablum*, *gablagium*, *gablage*, *gambage* (1).

En effet, d'après le Marchement du Bourg l'Abbé, terrier dressé à la fin du XV[e] siècle qui contient l'énumération de tous les ténements de la seigneurie avec le relevé de leurs obligations envers l'Abbaye, presque chaque parcelle était encore à cette date soumise à une redevance d'un caractère très particulier : ce gablage, comme on l'appelle, à peu près universellement dû, est généralement égal à 3 deniers ou à 3 oboles ou à un multiple de l'un ou l'autre de ces deux nombres : 6, 9 oboles ou deniers. Quand, au lieu du nombre 3, un de ses multiples apparaît, on en aperçoit souvent la raison : le ténement actuellement aux mains d'un seul propriétaire contient deux ou trois maisons, constitue « *un mesnage à deux*, à *trois combles* ou *gables de maisons* » ; par suite il formait deux ou trois *lieux d'ancienneté*, il réunit deux ou trois *aree* primitives (2). Ce gablage est distingué avec soin des

(1) Venu comme le mot *Gabelle* du saxon Gafol, Cf. Ducange, *Glossarium* v° *Gablum;* signification très générale de *finances : census, tributum, redditus* ; A Caen même il n'a pas uniquement désigné le cens. Le mot *Gablage* se rencontre assez rarement ailleurs : Cf. Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 62 note 44 et p. 63 note 52.

(2) H. 2.094 fol. 8 : 6 deniers et 2 *combles* de maisons ; fol. 14 : 6 d. et 2 *gables* de maisons ; fol. 45 : 6 d. et 2 lieux en masure et jardin ; fol. 49 : « Et sont trois lieux d'anciennete dont l'ung foisoit 3 d. t. de gablage » et les deux autres chacun 3 oboles de gablage ; fol. 51 : une maison et jardin contenant 3 quartiers de terre avec plusieurs autres *lieux d'ancienneté*, 9. d. de gablage, etc. La règle : dans le bourgage chacun des fonds issus de la division de la masure primitive doit la totalité du cens tant qu'ils demeurant séparés, — formulée dans une note de l'Ancien Stille (Mém. Soc. Antiq. Norm. t. 18 p. 41), ne s'est pas appliqué à Caen.

autres rentes que l'abbaye perçoit sur beaucoup de fonds dans son Bourg en vertu de contrats particuliers, baux ou ventes de rentes. Il est considéré comme une « *droiture de seigneurie* » : *par foisant 3 deniers tournois de gablage avecques les aultres droits et deniers seigneuriaulx*, selon la formule consacrée. Il est levé sans titre écrit comme les autres droits que la coutume donne au seigneur le pouvoir d'exiger de ses tenanciers, comme l'aide ou le service de guet ; l'ancien mode d'exécution tombé en désuétude dans les rapports entre particuliers : la *justitiatio* contrainte par décrochement de la porte, sert encore contre les tenanciers qui ne le paient pas régulièrement (1).

Tous ces caractères concourrent à faire reconnaître dans le gablage du XV[e] siècle le cens primitif dont l'abbé avait chargé chacune des *aree* qu'il offrait aux immigrants. Lors de ces fondations de marchés, de villes neuves, jamais il n'intervenait de contrats particuliers entre le seigneur et chaque hôte : Le seigneur avait établi une sorte de cahier des charges, quelque chose comme la *Lex* d'un grand domaine impérial à l'époque romaine ; l'immigrant en acceptait toutes les conditions du fait de son installation dans le Bourg sur une de ces *aree* (2). Nous avons déjà constaté cette division du Bourg en *masures* concédées à des *hôtes* à charge d'y élever une maison et d'y habiter. Grâce aux données du Marchement il apparait que ces masures devaient être classées en deux catégories, probablement selon leur étendue : les unes payant 3 oboles et les autres 3 deniers.

Bien entendu tous les gablages ne sont plus au XV[e] siècle des multiples de 3. On en trouve quelques-uns de 2 deniers, de 2 oboles, 10 deniers, etc. C'est que les anciens lots ont été morcelés par les opérations successives qui depuis quatre siècles ont été conclues entre les particuliers ; le ténement d'un bourgeois en

(1) Cf. II[e] Partie Chapitre V[e] Section I.

(2) Rietschel, *l. c.* — En Normandie même les chartes de Henri II pour Pontorson (*Ordonnances du Louvre*, t. 4 p. 634 art. 27, 28, 34, 38, 43) et de Verneuil (*Ibidem*, p. 640 art. 1), la charte de Gourchelles (Delisle, *op. cit.* p. 652, N° 3), les lois de Breteuil étendues à un grand nombre de bourgs Anglais (Lagouelle, *op. cit.* p. 141) montrent une situation analogue : dans chaque bourg des lots égaux offerts à tout immigrant moyennant l'acquittement de redevances égales pour tous. Enfin l'Ancien Stille (c. 43 p. 41 col. 1) considère que tout héritage en bourgage est soumis à un cens uniforme de 12 d. par maison.

1491 peut être formé de fragments empruntés à des masures différentes qui ont été partagées et dont les fragments ont été ressoudés en un domaine nouveau. Le gablage du nouveau ténement est alors égal à la somme des fractions de gablage dues par les anciennes masures d'où proviennent ses éléments constitutifs. — Toutes les terres, il est vrai, ne doivent pas de gablage dans les limites de la seigneurie désignée au XVe siècle sous le nom de Bourg l'Abbé : Mais les fonds qui en sont exempts ne se rencontrent que dans la paroisse Saint Ouen de Villers et relèvent du manoir de Brucourt ou du fief Pent-Larron acquis au XIVe siècle par les moines et qui n'ont pas participé à l'entreprise de colonisation ; ou bien ce sont des terres dépendant des villenages, des champs restés en culture sur la périphérie du Bourg et qui n'ont pas été compris dans l'allottissement au XIe siècle (1).

Pour aucune autre partie de Caen il n'existe de document semblable à ce Marchement ; cependant les contrats révèlent l'existence du même gablage dans les deux autres Bourgs. Au Bourg-l'Abbesse il est dû de droit commun par tous les fonds, dans certaines parties au moins, car, si l'un s'en trouve exempt, on prend soin de mentionner dans les actes qui le concernent qu'il est : *liberum et quietum ab omni gablagio* (2). Dans le Bourg du roi aussi le gablage subsiste encore à la fin du Moyen Age, jusqu'à l'occupation Anglaise de 1417 tout au moins (3). Mais il n'y a plus cette régularité du

(1) H. 2.094. (Marchement). Les fol. 61 — 66, 73, 86, 87 à 128 contiennent ces terres exemptes du gablage parce qu'elles n'appartenaient pas au Bourg du XIe siècle. — Sur les villenages de la periphérie cf. en outre H 2.079 f° 75 (Comptes du Grenier) ; et H. 2.076 (Comptes du grangier). — Cf. p 91.

(2) H. Trinité-charte (n° 217 (196)) de *Michael dictus Heudessant* qui reconnaît avoir pris à bail un masnage rue du Sépulcre dans le Bourg de la Trinité. (Mars 1263 n. s).

(3) Dû au roi : H. 242 (Ardennes). Saint-Barnabé 1353: rue Vidiou (de l'Odon), paroisse Saint-Sauveur, « garantit franchement et quittement excepté du gablage, se gablage doit » ; H. 2.041 fol 13vo, 28 Août 1383 : 3 mailles de gablaige, paroisse Saint-Etienne ; E. Colin de Vernay, p. 54, 3 Juillet 1396 : rue Saint-Jean ; E. Colin de Vernay, p 201, 27 Mars 1410 : rue Saint-Jean, — « tels ou tels gablages coutumiers » ; H. 2.042 fol 88vo, 24 Juin 1411 : marché Saint-Sauveur, — « le gablage ou gambage en cas que il seroit deu, et tout ce qui est ou puet estre deu à cause dud. manoir à la prévosté de Caen » ; E. Colin de Vernay, p. 846, 14 octobre 1415, rue Froide : « oultre et par dessus le gablage et la coustume foisant toutes fois que le cas s'offrera et en cas que lesd. héritages seroient à ce subgés et obliges » ; etc. — Il y a dans la ville un « cuilleur et assembleur du gablage deu au roy nostre sire » : E. Colin de Vernay, p. 516, 25 Avril 1413. — Mais les redevances rangées sous la rubrique *Cens et Regars* dans les Registres de la viconté à la fin du XVe siècle ne doivent pas être rapprochées

cens primitif frappant également toutes les masures qu'il avait conservé au Bourg-l'Abbé. Beaucoup de fonds doivent en être exempts au XVe siècle ; proportionnellement au nombre des contrats conservés, ceux mentionnant le gablage parmi les charges du fonds sont rares. Ordinairement pourtant on indiquait expressément son existence quand il était exigible, comme on le voit par les actes relatifs au Bourg-l'Abbé. Cela s'explique non par une différence entre les deux Bourgs au XIe siècle, mais par leur histoire postérieure. Le Bourg ducal est le centre de la ville où l'industrie et le commerce se sont concentrés. La population s'y est rapidement accrue, la valeur du sol s'y est considérablement élevée et les bourgeois ont divisé à l'infini les ténements primitifs. Les maisons se sont entassées à l'abri des murs et près du port dans « *l'enclos de Caen* », tandis que le faubourg ouvert de Saint-Étienne gardait le caractère à demi agricole d'une ville du XIe siècle. Or le gablage avait toujours comme base l'*area* primitive dont le jardin et le verger étaient couverts maintenant de maisons appartenant à des propriétaires différents. Théoriquement chacun aurait dû payer sa part du gablage (1). Mais c'était une faible somme : le bourgeois qui vendait ou fieffait une partie de sa masure consentait souvent sans doute à continuer d'acquitter le tout lui-même. L'acquéreur pouvait préférer payer une rente ou un prix plus élevés et n'avoir plus à penser à cette charge périodique. Certains tenanciers ont peut-être aussi acheté directement du roi la liberté de leur terre. De cette manière un grand nombre de fonds devinrent exempts. On peut imaginer encore qu'un de ces héritages exempts vienne à être joint à quelque autre devant encore une quote-part du gablage et que, sous l'inextricable réseau des droits nouveaux, les « cueilleurs » du gablage ne puissent plus discerner les limites

de ce cens primitif : elles sont trop élevées (25 s., 20 s., 12 s., 6 s., etc.) et ne concernent que 70 maisons en ville et 12 au Bourg l'Abbé (celles-ci ayant appartenu au *fieu Mauduit* acquis par le roi).

(1) Cf. ce qui passait à Verneuil d'après la charte de Henri II (*l. c.* art. 1) ; « S aliquis burgensis vendit aliquam partem burgencie sue et idem remanet burgensis de una parte, ille, qui illam partem burgencie emit, *non dat censum nisi pro illa parte* » A Pontorson au contraire (*l. c.* art. 28) en cas de division de l'unité de ténement, chaque fraction acquitte le cens total de 12 d., tant que les différentes parties n'en sont pas à nouveau réunies dans la même main. L'Ancien Stille, *l. c.*, adopte comme une règle générale la solution de la charte de Pontorson, bien qu'elle soit contraire à la pratique de Verneuil et de Caen.

des anciens ténements et prouver que le nouveau fonds formé de la confusion de deux parcelles devait une fraction de gablage à raison de l'une d'elles. Aussi beaucoup de propriétaires ne savent pas au juste si leurs maisons doivent ou non le gablage (1). Plus la division du sol effaçait les anciennes limites des masures et plus le nombre des fonds exempts augmentait, plus il devenait difficile d'établir qu'un fonds déterminé était encore obligé.

Enfin le rapprochement de deux textes nous assure qu'au XIe siècle le *gablage* était bien véritablement le *cens*. Dans la première charte du Cartulaire de la Trinité (2) le duc confirmant les divers privilèges accordés par l'évêque de Bayeux au nouveau monastère s'exprime ainsi : « *sicut* et **gablum** et *consuetudinem culcitrarum, quod in eadem parte Burgi habebat, ecclesie sancte Trinitatis ascribit* ». — « De même l'évêque Odon attribue aussi à l'église de la Sainte-Trinité le *gablage* et la coutume des couvertures de laine (3) qu'il avait dans cette partie du Bourg ». Les chartes royales de Saint Étienne (4) contiennent une renonciation de l'évêque à ses droits dans cet autre morceau détaché du Bourg ducal qui forme le pendant de cette disposition et donne ainsi la traduction du mot *gablum* : « Concedo et confirmo quod Odo (l'évêque de Bayeux) dedit... **censum** et *omnem consuetudinem omnium domorum ad Baiocensis ecclesie jus pertinentium*, que in Burgo monasterii site sunt ». « Je concède et confirme la donation faite par Odon du *cens* et de toute la coutume de toutes les maisons relevant au droit de l'église de Bayeux qui sont situées dans le Bourg du monastère ».

Mais ce *gablum*, ce *cens* appartiennent à l'évêque, non au duc.

(1) E. Colin de Vernay, p. 890, 11 Février 1415. Dans une vente (on peut ainsi qualifier ce bail à rente où le preneur rachète aussitôt la rente) le vendeur consent un rabais de 20 s. sur le prix pour dédommager son acheteur de la charge du gablage dont l'existence s'est révélée depuis le contrat. — *Ibidem*, p. 155 ; une maison vendue paroisse Saint-Martin est garantie par faisant « sa part du gablage quant il chiet » : peut-être ici les maisons d'une ancienne masure acquittaient-elles à tour de rôle le gablage.

(2) Fol. 7, charte de 1082.

(3) Nous traduisons ainsi avec l'abbé De la Rue (Essais t. I, p. 121) et non par *droit de gîte*, comme l'entend Ducange *(Glossarium, v° culcitra)* ; en effet, ce droit aurait été inutile à l'abbesse dans son Bourg ; l'existence d'une coutume sur l'industrie des tenanciers est certaine et la présence d'un des droits qu'elle comporte aux mains de l'évêque est très vraisemblable.

(4) H. 1833, N° 12 (Henri Ier) et 1835, N° 19 (Henri II).

Comment peut-on les identifier avec la *merces* due par les hôtes du duc à raison de leurs masures ? Il le faut pourtant si l'on veut, comme nous l'avons fait, retrouver dans le régime des masnages du Bourg-l'Abbé au XVe siècle l'image bien conservée de ce qu'était le Bourg ducal primitif. Mais au contraire le gablage ne serait-il pas une redevance particulière à l'évêque sans rapport avec l'organisation du bourgage, qu'il levait à Caen et dont il aurait fait don à l'abbé ? On l'a parfois ainsi entendu (1), mais à tort : Le roi aussi, avons-nous constaté, lève en plein XVe siècle encore un gablage sur les ténements de son domaine et le rapprochement des deux chartes précédentes démontre que, dès le XIe siècle, le gablage est un cens payé en retour de la jouissance de fonds sur lesquels s'élèvent des maisons. Or, si l'évêque perçoit le cens de certains ténements du bourgage, ce n'est pas qu'il les ait lui-même concédés sur un domaine dont il aurait été propriétaire et seigneur : Il n'y a pas de Bourg-l'Evêque à Caen.

Cependant un aveu et dénombrement fourni par l'évêque de Bayeux, Zanon de Castillon, le 4 avril 1453 (2), semble établir le contraire. Il avoue posséder à Caen « ung fieu nommé le franc-fieu l'évesque » dont « tous les resséans et estaigiers » sont sujets à lui faire « plusieurs rentes nommées gablaiges qui se paient de troys ans en troys ans ». Mais ce *franc-fieu* n'est pas une seigneurie de l'évêque. L'aveu ne l'énumère pas parmi les *baronnies* (Saint-Vigor-le-Grand, Douvres, Cambremer, etc.) dépendant de l'évêché, mais dans le relevé des coutumes, travers, péages, etc, qu'il perçoit en divers endroits. Surtout ce *franc-fieu* occupe le cœur même du Bourg royal : ces rues du Change, de Cathehoulle, de la Pâtisserie, Amonteur du Château, Basse rue,

(1) De La Rue, Essais t. I, p. 76-78.

(2) Archives Nationales P. 306c. Dénombrements de la Viconté de Bayeux, fol. 28vo. « Item à cause de nostred. eveschié avons et nous appartient ung fieu nommé le franc fieu l'évesque assis en la ville et forsbourgs dud. lieu de Caen, c'est assavoir : en Change, en la rue de Cathehoulle, en la Padiécherie, en l'Amonteur du Chastel, en la rue du Huan, en la Basse rue, en la rue Saincte Estienne, en la rue Escuière et en l'isle Regnault. Et sont touz les resséans et estaigiers en icelui franc-fieu à nous subgetz en plusieurs rentes nommées gablaiges qui se paient de troys ans en troys ans. Et aussi doibvent estre francs et quittes de toutes coustumes par toutes les villes, foires et marchiés du roy nostre sire en iceluy duchié de Normendie. » Cf. P. 2991. No 708 — Aveu de la temporalité de l'Evêché de Bayeux — une pièce qui reproduit les termes de la précédente, le 2 octobre 1482, en y ajoutant la mention de pièces de terres possédées dans le faubourg S. Julien et dans la Prairie de Caen.

qui divergent de l'église Saint-Pierre au pied du Château et dont les habitants sont indiscutablement les bourgeois du roi. D'ailleurs l'aveu dit expressément que les droits de l'évêché se réduisent à percevoir ses *gablaiges* de *troys ans en troys ans* ; or cens et rentes sont des redevances annuelles partout et toujours. Il y a donc deux années sur trois où ces *gablaiges* étaient payés à un autre qu'à l'évêque. Ne serait-ce pas que le duc aurait accordé à l'évêque de lever une année sur trois le cens à lui dû dans certaines rues ? On n'objectera pas que l'évêque prend soin de rappeler que les habitants de ces rues sont en outre exempts de la coutume royale (1) : le duc les aura déchargés de cette redevance pour qu'ils puissent mieux s'acquitter de leur gablage envers l'évêque ou même il aura permis à l'évêque de la lever à son profit.

Les expressions employées par les chartes ne conviendraient pas à une donation de terres dont l'évêque aurait été seigneur. Un seigneur donne des maisons, des champs ou des hommes. S'il ne transportait au saint que le cens et la coutume de terres lui appartenant, il conserverait sur elles de nombreux droits (juridiction, corvées, guet, etc). Or, jamais l'évêque ne prétendra aucuns droits temporels sur les tenanciers du Bourg l'Abbé. Les cartulaires de l'évêché de Bayeux (Livre Noir et Livre Rouge) ne mentionnent nulle part d'importants domaines à Caen. Si un quartier de la ville lui avait appartenu, ils contiendraient de nombreux actes le concernant ; au contraire les pièces relatives à Caen y sont peu nombreuses. Les bulles des papes Lucius II et Eugène III qui énumèrent, pour les confirmer, les droits de l'évêché sont également muettes sur ce point (2).

Ce cens et cette coutume provenaient dans le patrimoine de l'évêque de la libéralité des ducs : dès avant Guillaume peut-être ils donnèrent à l'église de Bayeux le revenu de certains ténements de leur Bourg, comme nous les avons déjà vus aumôner des *hospites* et des dîmes à lever sur le tonlieu ou sur la foire du Bourg aux abbayes de Saint-Wandrille et de Fécamp (3). Ainsi, le 24 avril 1089, Robert Courte-Heuse donne à l'évêque les maisons

(1) Sur la *coutume*. Cf. *infra*. Section II.

(2) Livre Noir, Nos 154, 155, 156.

(3) Cf. *supra*, p. 39, notes 3 et 4.

de deux bourgeois et toutes les coutumes que lui payaient leurs habitants (1). En 1154, Henri II ordonne une enquête *per antiquos homines Cadomi* pour reconnaître « de combien de maisons à Caen et desquelles les évêques de Bayeux avaient coutume d'avoir le cens et les revenus » au temps du roi Henri Ier Beauclerc (2). L'enquête devait en même temps préciser « quels services et quelles coutumes ils en avaient alors ». C'est que ces maisons continuaient à faire partie du Bourgage ducal et que leurs habitants demeuraient les hommes du duc, quoiqu'il ait délégué à l'évêque une partie des profits qu'il en tirait. L'enquête a pour objet d'éviter que l'évêque ne tente d'augmenter la part qui lui est due. — Ainsi, sans être propriétaire d'une seigneurie distincte au sein du bourgage, l'évêque dut à la libéralité des ducs de percevoir des gablages dans certaines rues de la ville (3). Pour complaire à Guillaume le Conquérant il a renoncé, en même temps qu'à certaines coutumes, à ceux dont il avait été déjà gratifié dans les parties du Bourg aumônées aux deux monastères. Le gablage du XVe siècle se trouve bien n'être pas autre chose que le cens ou *merces* payé par les hôtes concessionnaires de masures dans le Bourg ducal primitif.

Le Droit héréditaire à la Tenure. — Sur ces masures situées dans un *Burgus* et concédées moyennant une redevance fixe en argent les tenanciers jouissent certainement d'un droit réel héréditaire. Elles constituent ce que nous avons appelé des *tenures garanties* : Il est de l'essence même d'un bourg que la terre y soit offerte aux colons à des conditions assurant à eux et à leurs

(1) Livre Noir de Bayeux (t. I, p. 7, N° 4). — « Do etiam apud Cadomum domum Theoderici presbyteri et domos Vitalis Rateri filii, et omnes consuetudines quas habebam de habitatoribus ipsarum domuum ».

(2) *Ibidem*, t. I p. 34, n° 27 — « Praecipio tibi quod facias recognosci per antiquos homines Cadomi quot et quarum domorum in Cadomo episcopi Baiocenses solebant habere censum et redditus tempore Henrici regis avi mei, et quae servicia et quales consuetudines inde tunc habebant. »

(3) E. Colin de Vernay, p. 295, 16 Nov. 1411 (Amonteur de la Poissonnerie, paroisse Saint-Pierre) ; — p. 424, 20 Nov. 1412 (Grant rue, paroisse Saint-Etienne le vieil) : 3 mailles ; — p 922, 22 juin 1416 (rue Guillebert, paroisse Saint-Jean) ; — p. 702, 3 Août 1414 (Catbehoulle = rue de Geôle, paroisse Saint-Pierre) : 3 deniers. Cette dernière rente qui n'est pas appelée gablage est plutôt une redevance de son fief de la rue de Geôle : nous n'entendons pas dire en effet que l'évêque n'ait aucuns domaines particuliers à Caen, cf. plus haut, p. 30 note 4.

héritiers la jouissance du sol qu'ils vont mettre en valeur ; un homme ne vient pas dans un pays étranger construire une maison pour sa famille, un magasin pour ses marchandises, si les contre-prestations qu'il devra en retour au seigneur du lieu ne sont nettement et limitativement déterminées. Il faut que le seigneur se soit engagé à ne pas le frustrer, lui ou ses descendants, du fruit de leur travail en reprenant le ténement bâti ou en augmentant leurs charges arbitrairement.

En outre, les bourgeois du duc ou de l'abbé payent une rente en argent (*merces*, *gablum*) au montant fixe : c'est la marque certaine qu'ils jouissent en retour d'un droit fixe et immuable sur leurs masures. Et cela d'autant plus que ce gablage paraît une faible somme, même pour l'époque : 3 oboles ou 3 deniers pour les plus grandes masures, cela est peu de choses comparé aux cens qui font alors leur apparition dans le plat pays pour les terres les plus favorisées : à Ouistreham (1) les cens oscillent entre 2 et 6 sous ; à Graye (2), 10 *censarii* payent 34 sous, ce qui fait une moyenne de 3 sous et demi environ pour chacun, et ils doivent en outre des œufs et des poules ; à Carpiquet, les rares cens en argent sont, au XIIIe siècle, de 2 et 3 sous et toujours accompagnés de redevances en chapons et œufs (3). Les *hospites* de Gourchelles doivent 12 deniers, 2 pains, 2 chapons et 2 mines d'avoine par an pour chaque ténement au début du XIIIe siècle (4). Le gablage a donc revêtu dès ses origines le caractère d'un cens recognitif de seigneurie, comme du reste dans la plupart des villes où prit place au Moyen Age une semblable entreprise de colonisation (5). Faiblesse de la somme exigée, égalité de la redevance pour tous les ténements, ce sont là des signes indubitables de ce caractère recognitif du gablage. Dans les campagnes chaque *censuarius* doit une redevance différente.

(1) Cf. *supra*, p. 35, note 2.

(2) Cartul. Trinité fol. 21vo. — Censarios decem qui dant XXXIIII solidos, novies Xova, XVII gallinas ».

(3) *Ibidem*, fol. 62, *Jurea de Carpicheto*.

(4) Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 652 N° 3.

(5) Desmarez, *Etude sur la propriété foncière dans les villes du Moyen Age*, p. 13 ; Génestal, *La tenure en Bourgage*, p. 90-92 ; Rietschel (dans *Zeitschrift der Savigny Stiftung*. G. A. 1901) p. 188-190 ; Arnold, *Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten*, p. 141 ; etc.

Les bourgeois ont un droit si ferme sur leurs masures qu'ils peuvent les aliéner dès le XI[e] siècle : Antérieurement à 1080, un meunier, Rannulfe, a donné à cause de mort à l'abbaye de Saint-Étienne sa maison ainsi que deux *jugera* de terre qu'il avait lui-même achetées (1). Il est généralement impossible de reconnaître, il est vrai, parmi les personnages avec qui traitent les premiers abbés lesquels sont des bourgeois disposant de ténements sis dans le Bourgage : Néanmoins, les passages de la charte d'Henri I[er], précédemment cités (2), sont certainement relatifs à des ventes de masures par des bourgeois, et cela au temps de Lanfranc, c'est-à-dire entre 1066 et 1070. Entre 1070 et 1079 le deuxième abbé de Saint-Étienne, Guillaume, conteste à un certain Jean fils Guérin la possession d'une masure qu'il détenait au mépris des droits de l'abbaye : Le procès sur les droits réciproques de ce bourgeois et de l'abbaye avait été porté devant la justice du duc au château de Caen ; sans attendre le jugement le bourgeois abandonna au Saint la masure litigieuse (3). C'est sans doute encore un bourgeois que ce Raoul fils Durand qui, à la même époque, accepte d'échanger sa maison contre une autre située à quelque distance moyennant une soulte de 10 livres et l'engagement de ne pas exiger de lui une coutume plus élevée que celle due par son ancienne maison (4). — Tous ces exemples sont antérieurs à cette charte de 1080 qui paraît organiser pour la première fois la seigneurie de l'abbé en un Bourg distinct. Ils nous renseignent donc sur la fermeté reconnue au droit des tenanciers sur leurs masures dans le Bourg ducal primitif. Il est inutile de relever les actes nombreux du même genre que contiennent les

(1) H. 1830 N° 1. — « Concedo quoque domum quam dedit Rannulfus molendinarius post obitum suum cum duobus jugeribus terre, que a Radulfo infante emerat ».

(2) Cf. *supra*, p. 43, note 5.

(3) Cartul. de Saint-Etienne, fol. 73. — « Joannes filius Guarini occupaverat injuste super sanctum Stephanum unam masuram in Quarraria (la Carrière, au Bourg l'Abbé près de la porte de Bayeux) quam Guillelmus abbas super eum occupavit, ita quod Joannes eam dimisit sancto Stephano et omnino clamavit quietam in Castello Cadomi coram justitia regis, qui condonavit ei emendam hujus forisfacti, quoniam in pace, quod suum erat, sancto restituitur ». — Au fol. 71 ce même Jean vend à l'abbé Guillaume une maison *in cultura sancti Nicolai.*

(4) H 1.833, N° 12 (Henri I[er]). — « Commutavit Willelmus (abbas) a Radulfo filio Durandi domum suam que occupata fuit ad officinas monasterii pro alia domo in Crapoldaria (entre l'abbaye et les murs de la ville vers Saint-Etienne le Vieux) cum tali consuetudine qualem habuit in priori domo et X libris ».

chartes et la copie du Cartulaire de Saint Étienne : Il est fréquent au XII[e] siècle qu'un bourgeois du duc ou de l'abbaye donne ou vende une maison ou une terre sise dans l'un des Bourgs (1).

Dans toutes ces aliénations l'acquéreur est le seigneur lui-même ou sinon rien ne se fait sans son consentement. Mais nous n'entendons pas dire que cette tenure soit *libre*, que les tenanciers puissent à leur gré transmettre leur droit à qui leur plaît : cela sera le produit d'une évolution postérieure. Ces actes établissent seulement que le seigneur reconnaissait à son bourgeois sur son ténement un droit réel opposable à lui-même ; il lui fallait, pour reprendre la masure en sa main, la racheter ou se la faire donner.

Ce droit est héréditaire : On ne conçoit guère qu'une concession à charge de bâtir ne le soit pas, à moins de prendre la forme de ces baux à très long terme qui équivalent presque en fait à une concession héréditaire. Chaque masure est la chose d'une famille autant que d'un individu, conformément d'ailleurs aux principes généraux du Droit à cette époque. Les enfants figurent à l'acte à côté de leur père quand il aliène tout ou partie de son ténement (2). — La tenure à vie, toujours très exceptionnelle à Caen, paraît n'avoir joué aucun rôle aux origines du bourgage (3).

Les textes ne nous apprennent pas si les bourgeois pouvaient délaisser leurs masures. Le droit de *délaisser*, de *déguerpir* comme l'on disait en France, n'est attesté que pour les baux à rente du XIII[e] siècle (4).

La Tenure urbaine. — Ainsi, comme l'a très bien observé Arnold (5), le caractère essentiel de la *Tenure urbaine* consiste en ce qu'elle est une concession de terre à charge de bâtir. C'est la cause de sa différentiation première du régime domanial en usage dans le

(1) Cf. surtout H. 1834 N° 13. — « Emptiones Eudonis abbatis » (1108-40) ; et H. 1836 N° 55 — Charte de Richard-Cœur-de-Lion (20 Mars 1191).

(2) Cf. *supra* p. 43, note 5 les actes cité de H. 1 833 N° 12 ; — *infra* II[e] Partie Chapitre II section 1 et Appendice N° 2.

(3) A la différence de ce qui s'est parfois produit en d'autres régions : cf Rietschel dans la *Zeitschrift der Savigny Stiftung* 1901, G. A p. 202-213. — Cf. *infra* II[e] Partie Chapitre IV *in-fine*.

(4) Beaumanoir (éd. Salmon N[os] 972-74) considère que les hôtes jouissent du droit d'abandonner leurs *ostises* à condition d'avoir payé les rentes et accompli les services pour les termes échus pendant la durée de leur jouissance.

(5) *Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten*, p. 36.

plat pays, une des principales raisons qui la mettront toujours en avance d'une étape sur le régime des campagnes au cours de l'évolution de la propriété foncière dans une région. Le seigneur qui fonde un bourg renonce au revenu direct que lui procurerait l'exploitation agricole du sol qu'il recouvre sous le régime domanial : il n'y percevra plus le loyer de sa terre sous la forme de redevances élevées en argent, grains, œufs, poules et chapons, en corvées pour la culture des champs demeurés *in dominico*, en champarts ou fraction de la récolte (1), etc. La véritable contreprestation que le seigneur attend en retour, ce n'est pas le cens, simple signe de son droit supérieur sur le bourgage, ce sont les profits multiples qu'il espère percevoir sur les manifestations licites ou illicites de l'activité des hommes qui viendront habiter ces masures qu'il concède. Dans un bourg la source de richesse pour le seigneur n'est plus la terre, mais l'industrie de ceux qui y vivent et y commercent.

SECTION II

La Propriété Seigneuriale (2) dans le Bourgage

Après avoir constaté la nature et l'étendue du droit dont les bourgeois jouissaient sur leurs masures on doit rechercher quelles charges pesaient sur eux en tant que possesseurs du sol. C'est par le fait examiner quelles sont les prérogatives de sa propriété conservées par le seigneur sur les terres dont il a concédé la jouissance, quels sont les attributs de sa *directe*, comme disaient les feudistes. Le gablage que l'on a déjà rencontré est le symbole de la persistance de cette directe, le signe que le seigneur peut exiger des habitants de la maison qui le doit toute une série de redevances et de prestations.

Sources. — Pour cette étude on ne dispose guère malheureu-

(1) Cf. Delisle. *Etude sur la condition de la classe agricole*, p. 47, et tout le chapitre III.

(2) Nous ne l'étudions qu'au point de vue des rapports du seigneur avec ses tenanciers à l'intérieur de son domaine. Au sujet de la place qu'occupe l'abbé dans le monde féodal disons seulement que sa seigneurie est une franche aumône. Sous la domination française, après 1204, chaque nouvel abbé était sujet à « faire feauté au roi », c'est-à-dire à fournir un aveu et dénombrement des droits et privilèges de l'Abbaye. L'histoire de la franche aumône sort du cadre d'une monographie locale.

sement que de textes tardifs des XIV[e] et XV[e] siècles : des aveux rendus par les abbayes, les registres de viconté (1) et surtout les pièces de deux longs procès entre le seigneur et ses tenanciers, l'un au Bourg-l'Abbé et l'autre au Bourg-l'Abbesse. La première de ces affaires (entre 1430 et 1435 environ) fut provoquée par la tentative faite par un certain Richard du Mesnil de se faire reconnaître bourgeois du roi. Il prétendait que sa maison située rue de la Tennerie près des limites des deux Bourgs « estoit en la terre censive et seigneurie du roy nostre sire » et non dans celle des religieux. L'abbé prouva que le fonds litigieux était dans son domaine, qu'il lui avait toujours de temps immémorial acquitté les redevances et services accoutumés des ténements dépendant de l'abbaye, que, si le défendeur avait effectivement payé au roi certains droits seigneuriaux, c'était dans un but frauduleux en vue de se préparer des preuves. Il semble avoir eu gain de cause et avec justice (2).

L'autre procès commence dès 1380 : un certain nombre d'habitants de la paroisse Saint-Gilles s'efforcent aussi de se faire reconnaître bourgeois du roi et *désavouent* l'abbaye. Malgré l'échec de leurs prétentions une multitude de contestations, principalement à l'occasion du guet, continueront à s'élever entre l'Abbaye et ses tenanciers Caennais jusqu'à la fin de l'Ancien Régime (3).

(1) Cf. l'Introduction sur les sources p. 18.

(2) Jugé par le Châtelet en raison de la qualité du défendeur écolier à Paris. Le fonds de Saint-Etienne aux Archives du Calvados conserve la copie (H. 2131) d'un mémoire fourni par l'abbaye discutant les allégations du défendeur auquel s'était joint le procureur du roi, comme l'affaire intéressait le domaine royal. Les Papiers de l'abbé de la Rue (ms. 20219 Nouv. acquis. franc) contiennent l'information faite à Caen, en mars 1432, par le lieutenant du bailli sur le mandement et commission du prévôt de Paris : déposition des témoins, copies des pièces fournies par l'abbé pour établir son droit.

(3) 1) Condamnations isolées de tenanciers refusant d'exécuter certaines corvées par le plet d'héritage de l'abbaye en 1380 et 1391 : Registre d'extraits et mémoires fol. 18 ; Cartul. de Calix fol. 55. — 2) En 1408, Brefs de Nouvelle-Dessaisine levés par l'abbaye contre 8 tenanciers qui refusaient les corvées de charue : Mandement du lieutenant du bailli, Cartul. Calix fol. 98 (original en liasse). — 3) En 1409 les religieuses plaident devant l'Echiquier contre 44 paroissiens de S. Gilles qui prétendaient leurs manoirs situés hors des limites de la seigneurie : Rouleau bien conservé de 4[m]96 de long contenant les prétentions de l'abbaye et la réfutation des arguments des défendeurs. — 4) En 1424 par une transaction devant l'Echiquier ces paroissiens renoncent à soutenir le procès et se reconnaissent les hommes de l'abbaye obligés à lui prester service de guet et corvées de charue : Cartul. Calix fol. 107-108.

Persistance des anciennes institutions. — Mais si ces documents sont tardifs les institutions qu'ils reflètent sont anciennes et n'ont pas dû changer beaucoup depuis le temps de Guillaume le Conquérant, dans les Bourgs abbatiaux tout au moins. Les droits seigneuriaux ont tendu en général durant cette période à s'affaiblir et à disparaître ; ceux, par suite, que l'on trouve encore en vigueur à la fin du Moyen Age doivent remonter au XIe siècle. Dans les deux procès que l'on vient de citer les abbayes appuyent encore leurs prétentions sur le contenu de leurs chartes de fondation. Le Parlement de Paris dans un arrêt de 1273 reconnaît le passage précédemment cité (1) des chartes ducales comme le fondement des droits de juridiction appartenant à l'abbé sur son Bourg (2). Très probablement les droits seigneuriaux primitifs se sont bien conservés dans ces Bourgs où le régime du gablage est demeuré si intact.

Ces attributs de la propriété seigneuriale encore réunis aux mains de l'abbé au XVe siècle, ce sont ceux-là mêmes que les anciens ducs exerçaient sur le Bourgage antérieur à la fondation des abbayes : Le domaine des abbayes se compose en majeure partie de morceaux détachés de ce Bourg primitif et le duc a investi l'abbé et l'abbesse chacun sur son Bourg des mêmes droits dont il jouissait sur le sien. Quand nous rencontrerons un de ces droits dans les deux Bourgs abbatiaux à la fois, nous pourrons être à peu près sûrs qu'il appartenait aux anciens ducs sur leur propre Bourg. Le Bourg l'Abbé surtout presque entièrement constitué à l'origine aux dépens du Bourg ducal paraît avoir bien conservé son régime originel. Au XVe siècle, il est vrai, le Bourg royal diffère sensiblement des deux seigneuries voisines : La propriété du roi s'est affaiblie plus vite que celle des abbés. Mais les importantes différences que l'on apercevra entre le régime de chacun des trois Bourgs au XVe siècle s'expliqueront par les particularités de leur histoire : elles n'empêchent pas de leur reconnaître une condition identique au point de départ de leur évolution.

(1) Cf. p. 40, note 2.

(2) Arrêt de la Pentecôte 1273, conservé dans un vidimus d'une lettre de Philippe-le-Bel : ms. 1407 Nouv. acq. lat.., — donné à l'Appendice N° 10. Non reproduit dans les *Olim.*

Classification. — Dans la *directe* du seigneur, combinaison de propriété et de souveraineté, de fief et de justice, on peut discerner deux catégories de droits : les uns frappent tout individu, toute chose même, du seul fait qu'ils se trouvent matériellement sur le sol de la seigneurie : juridiction civile mobilière ou criminelle, police, droit aux objets trouvés, par exemple. Tout manant couchant et levant dans la seigneurie y est sujet, même s'il ne possède pas un pouce de terre. On les réunit généralement sous le nom de *droits de justice*. Les autres, au contraire, apparaissent comme des prestations dues par les tenanciers en retour de la jouissance du fonds qui leur a été concédé par le seigneur : ce sont des charges réelles que l'on doit acquitter comme représentant d'un fonds, auxquelles on n'est pas soumis si l'on n'en possède aucun, mais que l'on doit encore fournir si l'on n'habite pas dans les limites de la seigneurie : le gablage peut servir d'exemple. Selon la classification courante ces droits constituent *l'ordre* de la *Propriété* ou du *Fief*, par opposition à *l'ordre de la Justice.*

Dans cet examen des attributs de la propriété seigneuriale nous partirons des devoirs les plus intimement liés à la possession d'un ténement, de ceux auxquels le sol lui même est sujet par l'intermédiaire de son représentant ; nous relèverons ensuite les droits que le seigneur s'arroge sur l'industrie et le commerce que ses tenanciers exercent sur *les fonds concédés* ; enfin, nous dirons un mot des droits de justice proprement dits frappant également tout ce qui se trouve sur son domaine. — Comme nous étudions la propriété seigneuriale au point de vue du régime des tenures qui en dépendent, nous n'insisterons pas sur ces derniers. Il nous suffira de montrer qu'ils ne sont eux mêmes alors qu'un des éléments de la propriété complète de la terre.

§ 1. — **Propriété retenue et Charges réelles proprement dites**

Le seigneur, en concédant à des hôtes la jouissance héréditaire de ténements dans son Bourg, a retenu entre ses mains une partie de la propriété au sens moderne du mot (1). Le *jus abutendi*, le

(1) Aussi quand le seigneur est un monastère il n'est pas soumis aux droits d'amortissement quand il acquiert des terres situées dans son fief. Cf. Cartul. Calix fol. 3 une lettre du bailli du 6 Septembre 1442 citée *infra*, et l'acte d'Août 1300 intéressant Saint-Etienne cité par Hippeau, *Monographie de S. Etienne*, p. 84.

droit d'aliéner, n'a été acquis par les tenanciers que par une série de conquêtes successives. On verra pleinement dans quelle large mesure le droit du seigneur coexiste sur le ténement à côté de celui du concessionnaire en faisant l'histoire des droits de ce dernier au chapitre suivant.

Relief. — A la mort du tenancier son droit passe à ses héritiers ou, plus exactement, ceux-ci recueillent dans sa succession le droit de demander au seigneur de les ensaisiner de la masure concédée à leur auteur et à ses héritiers. Le seigneur leur fait acheter cette investiture par le paiement du *relief*. A l'époque ancienne c'est un prix débattu entre le seigneur et l'héritier à l'ouverture de chaque succession et laissé à l'arbitraire du seigneur. En Angleterre dès le milieu du XII[e] siècle il est transformé en une somme fixe proportionnelle à l'importance des fonds (1). En Normandie sa quotité apparaît définitivement arrêtée en un tarif fixe à la fin du XII[e] siècle ou au début du XIII[e] siècle (2) pour la généralité des tenures nobles ou roturières.

On doit sans doute faire une exception pour le bourgage : comme les redevances annuelles, la somme par laquelle on devait *relever* le ténement au décès de son précédent possesseur devait être égale pour tous et déterminée d'une manière invariable par la coutume du Bourg. Cela est, semble-t-il, de l'essence même de cette tenure : chaque hôte, en prenant possession de son lot, voulait connaître avec précision les conditions auxquelles ses enfants pourraient recueillir le fonds avec les édifices qu'il y aura élevés, qu'il s'engageait à y construire par le seul fait de sa prise de possession. Nous n'avons pu malheureusement vérifier cette hypothèse.

Ne doit-on pas aller plus loin et reconnaître comme un caractère distinctif de la tenure en bourgage l'exemption complète du relief ?

(1) Leges Guillelmi conquestoris, c. 20 (éd. J. E. Matzke, Paris, 1899, p. 16). — On sait que le recueil connu sous ce nom est une œuvre privée compilée vers le milieu du XII[e] siècle.

(2) T. A. C. c.. 47 et 84 : *Summa de legibus* c. 32 ; c. 31 § 12 : douze deniers par acre pour les terres cultivées; pour le *capitale masnagium;* 5 sous selon la première partie du T. A. C., 3 sous seulement selon la *Summa* un demi siècle plus tard ; cf. la Coutume Réformée de 1583, art. 158-159.

La *Summa de legibus* (1) l'affirme expressément; dès les premières années du XIII[e] siècle les *hospites* du bourg de Gourchelles ne le devaient pas (2). Mais il n'en fut certainement pas ainsi à Caen : la nécessité de l'autorisation seigneuriale pour aliéner, puis l'obligation d'acquitter un droit de mutation entre vifs, le treizième, y ont subsisté jusqu'au XV[e] siècle au moins (3). Or relief et treizième sont toujours étroitement unis: la *Summa* (4) ne déclare les tenures en bourgage franches du relief qu'après les avoir reconnues libres d'aliéner comme des meubles ; les fonds non affranchis au XV[e] siècle sont représentés comme payant à la fois le treizième et le relief (5) ; les registres de la viconté ouvrent une seule et même rubrique : *Reliefz et treiziesmes* pour ces deux redevances toujours affermées ensemble (6). Quelqu'ait été aux XIV[e] et XV[e] siècles le sort des droits de mutation à Caen, on ne doit pas pour le XIII[e] siècle et, *a fortiori* pour l'époque antérieure, s'arrêter à la conception théorique que l'auteur de la *Summa* se fait de la *Teneura per burgagium :* les ténements des Bourgs Caennais ont acquitté le relief durant les trois ou quatre premiers siècles qui ont suivi leur fondation.

Deshérence. — La propriété demeure partagée entre le seigneur et le tenancier tant que subsiste la famille qui, en la personne de l'un de ses membres, a été investie de la possession du sol (7). Mais si la famille s'éteint, la masure retourne au seigneur (8) ; sa propriété redevient parfaite par consolidation sur la terre concédée, comme aujourd'hui encore la jouissance revient s'unir à la nu-propriété lors du décès d'un usufruitier. C'est le droit de *Deshérence.* Aux XIV[e] et XV[e] siècles, les seigneurs des trois Bourgs l'exercent

(1) C. 29 § 5.

(2) Delisle, *Etude sur la Condition de la classe agricole*, p. 653.

(3) Cf. Chapitre II, Section II[e].

(4) C. 29, § 1.

(5) H. 221 (Ardennes), 4 déc. 1410 ; H. 217 (Ardennes) 22 mars 1427, etc. On ne peut, il est vrai, conclure directement de ces textes que le bourgage Caennais était sujet au relief, parce qu'ils appartiennent au fief Thiou (*alias* Aluif du Marché) aumôné à l'Abbaye d'Ardennes (Cf. p. 30).

(6) Cf. Chapitre II, Section III.

(7) Cf. p. 58.

(8) T. A. C., c. 24 §, 1 et c. 89, § 2 ; *Summa* c. 23, § 4.

encore (1). C'est le plus souvent à la mort d'un bâtard que s'ouvrait son exercice, car le bâtard ne pouvait avoir d'autres héritiers que ses descendants légitimes (2). Bien entendu tous les actes des tenanciers qui avaient joui de la terre en déshérence étaient respectés : comme un héritier ordinaire le seigneur reprenait le fonds grevé des charges qui y avaient été constituées (1).

Forfaiture. — La propriété complète de la terre se reforme de même aux mains du seigneur quand le tenancier encourt la confiscation : Les biens du criminel condamné à mort ou banni reviennent au seigneur après que le duc en a perçu les fruits pendant un an (4). Le droit héréditaire de la famille sur le sol est éteint en punition de l'indignité de celui de ses membres titulaire de ce droit au jour du crime. Nous n'avons relevé à Caen qu'une seule application de ce principe : En 1422 les religieuses de la Trinité (5)

(1) Bourg l'Abbé ; H. 2176. Au dos d'un bail à rente du 14 oct. 1398 on a écrit le 23 avril 1404 : « Fieffe de la maison et jardin (du contrat précédent), escheue aux religieux de l'abbaye de S. Estienne par déshérence à cause de ce que (le preneur du précédent contrat) bastard à qui appartenoit ledit héritage estoit deceddé sans hoirs. Ladite fieffe faite à Paul du Mesnil par foisant, etc. » — H. 2041 fol. 191vo, 18 avril 1403 : des héritiers surviennent après que le sénéchal de l'abbaye a déjà pris et arrêté un fonds en main de seigneurie « par deffaulte de hoir » ; il leur est rendu. — Bourg l'Abbesse : Registre de mémoires et extraits, fol. 110vo : le 9 déc. 1386 l'Abbesse fieffe à nouveau une maison « venue et dévolue par signeurie ausd. religieuses », son possesseur étant mort sans hoirs pour cause de bâtardie. — Bourg du Roi : D. 588, lettre du 12 novembre 13.6. Le roi veut s'approprier par deshérence un fonds rue des Croisiers paroisse Saint-Sauveur à la mort d'un bâtard ; des circonstances particulières tiennent son droit en échec — Un chapitre spécial est ouvert dans les registres de la viconté sous la rubrique : Deshérence et Bastardie.

(2) *Summa* c. 35 § 4.

(3) Cf. par ex. l'acte du 9 Déc. 1386 cité dans la note précédente, dans lequel le nouveau preneur s'engage à payer en outre de ce qui est dû à l'abbaye « toutes les rentes et redevances que fait lad. maison ».

(4) T. A. C. c. 88 et c. 89 § 2 : Summa de Legibus c. 22 § 9-13 et c. 23 § 4 ; Arrêts d'Echiquier : (ed. Delisle) n° 19 en 1207 ; n°s 30 et 31 en 1208 ; n° 78 en 1211 ; n° 340 en 1223 ; n° 579 en 1236 ; — Marnier, Assises, p. 65 et 77, — et p. 195, Echiquier de la Saint Luc 1243 : « Il fu commandé que li oir à aucun forsbani, etc. ; — Ancien stille c. 35 p. 37 et c. 79 p. 59. Cf. Lagouelle, *op. cit.* p. 225.

(5) Cartulaire de Calix f°s 131-132. — Lettre du lieutenant général du bailli du 16 janv. 1422 (1423 n. s.) Le procureur de l'abbaye expose qu'elles « avoient eu leurs fieux plusieurs héritaiges non noblement tenus et subgectz à elles en plusieurs sommes de deniers, bleis, œufz, oesiaux et aultres droittures seignoriaulx, qui nagaires appartenoient à plusieurs personnes, les ungs absens et hors de l'obéissance du roy nostre souverain seigneur et les aultres allés de vie à trespassement, dont elles ne povoient et n'osoient joir sans avoir congié et délivrance d'iceulx héritaiges du roy nostred. souverain seigneur ; — et de fait en avoient esté les aulcuns bailliés à

plaident contre le roi devant l'assise du baillage pour se faire rendre les héritages confisqués par Henri V (1) sur ceux de leurs hommes qui avaient fui la domination anglaise. Le droit de l'Abbaye sur les biens forfaits par ses sujets fut reconnu ; le roi se réserve seulement de conserver encore provisoirement les héritages de ceux qui ont pris les armes pour le Dauphin, « les brigans ». Comme en cas de déshérence, le seigneur doit respecter tous les droits consentis à des tiers par le tenancier avant le crime (2).

Ruine de la Maison. — Peut-être enfin y avait-il encore un cas où le ténement pouvait faire retour aux mains du seigneur. A Bayeux, si la maison élevée par le tenancier venait à s'écrouler par ce qu'elle avait été construite avec de mauvais matériaux le seigneur pouvait reprendre la terre (3). Cette règle n'est, il est vrai, rapportée que par la *Summa de legibus* au milieu du XIIIe siècle et semble même avoir été introduite dans le Coutumier postérieurement à sa rédaction (4). Pourtant elle doit être bien plus ancienne et remonter à l'époque où l'on procédait aux grandes concessions de masures à charge d'y bâtir : l'hôte qui ne construisait pas ou n'élevait qu'une maison vite ruineuse et inhabitable manquait certainement à l'engagement au moins tacite consenti par lui en prenant possession d'une *area* dans le bourg. Pour que le seigneur trouve son profit à l'opération, il faut que sur les terres allotties s'élèvent des maisons dont les habitants l'enrichiront par les redevances qu'il lèvera sur eux. Si les concessionnaires laissaient leur terre inoccupée ou s'ils la cultivaient, le seigneur se trouverait dépouillé de sa terre presque sans compensation, vu l'insignifiance du cens. Il ne fallait pas que des gens pussent faire mine

ferme en la main dud. seigneur par le viconte de Caen. En concluant par fourme de requeste que la main d'icelluy seigneur en fust levée et hostée et que congié fust donné à icelles religieuses d'en joir et exploittier ainsi qu'il appartenoit selon la coustume du pais ». Suit une liste de 37 *absens* pour la paroisse Saint-Gilles.

(1) Cf. Lettres du roi au viconte de Caen du 28 février 1418 dans les rôles Normands (*Mém. Soc. Ant. Norm.* t. 15, p. 284); v. en outre *ibidem* p 290 et t. 23 N°s 649, 670, 1.001.

(2) Echiquier (*Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 15 p. 139) Saint-Michel 1213 . « Ille qui habet terram obligatam, si foris faciet terram, non prejudicat debitori ».

(3) Summa, c. 23, § 4.

(4) Note de l'éd. Tardif p. 75, n° 9.

d'élever une maison *« sine franca materia »* qui s'écroulerait bientôt pour tirer parti autrement de la terre, sur laquelle le seigneur avait renoncé aux redevances élevées auxquelles étaient soumis les champs cultivés. La superficie de chaque lot avec son verger et son jardin était assez considérable pour que l'on pût songer à en faire une petite exploitation agricole soustraite aux charges seigneuriales (1). — Néanmoins on doit reconnaître que l'hypothèse suggérée par ce texte ne peut être vérifiée directement pour l'ancien Bourgage de Caen.

Justitiatio. — La jouissance héréditaire du sol n'est garantie au tenancier que s'il acquitte toutes les charges et tous les services inhérents à la possession d'une terre dans le bourgage : s'il ne remplit pas ses obligations, le seigneur trouble d'abord sa jouissance en faisant enlever la porte de sa maison ou saisir des objets mobiliers ou des bestiaux lui appartenant ; puis, faute de satisfaction, il reprend possession de la terre et la garde jusqu'à ce qu'il soit entièrement désintéressé. En ce cas, le retour à la propriété supérieure des droits utiles qui en avaient été détachés est le résultat de l'exercice de la *Justitiatio* ou saisie contrainte (2).

L'Assemblée du Gage-plège. — A la fin du Moyen Age, tous les tenanciers devaient chaque année comparaître en corps devant le seigneur ou son représentant (sénéchal des abbayes, prévôt ou viconte royal). Chacun y venait reconnaître et avouer quels fonds il possédait dans la seigneurie, quelles redevances et quels services il devait à cause d'eux ; en outre, déclaration y était baillée de toutes les mutations de droits réels intéressant des ténements de la seigneurie. Le seigneur voulait savoir toujours entre quelles mains se trouvaient les différentes parcelles de sa terre ; grâce à cet aveu périodique fait par les tenanciers de leurs charges, il évitait que la part de jouissance retenue par lui sur les fonds concédés ne vint à tomber en désuétude. A ces plés d'un caractère

(1) On peut supposer, par exemple, qu'un hôte se fait concéder deux *aree*, ou, si cela était impossible directement, par l'intermédiaire de quelque prête-nom, serviteur ou parent vivant avec lui ; il s'établit sur l'une d'elles, mais il cultive l'autre sans y bâtir ou bien en n'y mettant pour l'apparence qu'une maison insuffisamment construite.

(2) Cf. IIe Partie, Chapitre V.

particulier, qui portent le nom de *gage-plège*, aucun tenancier ne pouvait se dispenser de comparaître, même s'il n'était pas resséant dans la seigneurie. Dans ce dernier cas, il lui était loisible de se faire représenter par un habitant du fief qui se portait caution de l'acquittement de ses obligations. L'absent non représenté était puni d'amendes (1).

Les trois Bourgs de Caen ont eu chacun leur *gage-plège* ; mais il ne se se révèle à nous qu'à une époque tardive. Le gage-plège royal fonctionne encore au XVII[e] siècle dans l'enclos de Caen, sous le nom de *pleds royaux pour la ville et banlieue*, tenus par le vicomte en présence du procureur et des avocats du roi (2). Nous en possédons quelques registres contenant la liste des *tenans noblement* et de tous les autres *tenans en franc alleu et bourgeoisie* de Caen dont les possessions relevaient directement du roi. — Au Bourg-l'Abbé le sénéchal de Saint-Étienne rend encore le 29 mars 1764 un mandement (3) ordonnant aux propriétaires de fonds assis dans la mouvance de l'Abbaye de bailler déclaration de leurs héritages conformément à l'article 138 de la Coutume. Cela n'implique pas la réunion effective d'une telle assemblée à cette époque : le mandement est précisément rendu parce qu'elle n'était plus tenue, mais son existence à l'époque ancienne est hors de doute. Cette déclaration écrite est le succédané de l'ancien aveu oral fourni devant l'assemblée du gage-plège.

Le *gage-plège* du Bourg de la Trinité est attesté par un document dès le début du XV[e] siècle. Le 20 janvier 1411 (1412) un certain Pellotin reconnaissant que son héritage est dans la mouvance de l'Abbaye se déclare tenu de « venir en la court et juridiction de la seignourie des dites religieuses bailler par escript les dits héritages et tous les autres qu'il aura en lad. seignourie pour le temps advenir » (4). — Le registre auquel nous donnons le titre de *Mémoires et extraits* énumère au f° 4 un certain nombre de règles d'administration suivies dans la gestion des domaines de l'abbaye ; il prévoit que le sénéchal fera déclarer deux fois l'an par les

(1) Coutume de 1583, art. 28 ; 185-193 ; 138

(2) A. 123 et 125.

(3) H. 1943. Appendice N° 54.

(4) E. Colin de Vernay, p. 313.

tenanciers (1) « les rentez et aultres droitturez appartenant à la seigneurie ». Cette déclaration, rapprochée des articles de la coutume et des autres traces laissées par l'institution dans les domaines de l'abbaye, doit être identifiée avec l'aveu en présence du gage-plège.

Une pareille institution ne doit pas avoir été créée de toutes pièces à une époque où la propriété seigneuriale était en décadence ; elle a sans doute ses racines aux XI[e] et XII[e] siècles, dans la période où les droits du seigneur étaient dans toute leur force. Cette assemblée annuelle ou bi-annuelle où les tenanciers avouaient leurs obligations remonte vraisemblablement à l'époque où un rare usage de l'écriture empêchait de songer à faire reconnaître par un titre écrit les droits du seigneur. Cependant avant le XV[e] siècle il est tout à fait exceptionnel de rencontrer ce mot de gage-plège employé pour désigner cette assemblée des tenanciers de la seigneurie (2). C'est qu'alors elle n'est pas quelque chose de particulier ; extérieurement elle se distingue seulement par le nombre des tenanciers présents de cette cour seigneuriale devant laquelle (3) devait être passé tout acte concernant un ténement comme de ces *plès* où ils faisaient fonction de jugeurs (4). Confondue avec eux, l'assemblée du gage-plège ne porte pas encore de nom particulier : à Caen, nous avons reconnu son existence sans en rencontrer le nom. Plus tard, quand les hommes de la seigneurie comparurent beaucoup plus rarement devant la cour seigneuriale, cette séance solennelle où

(1) Après avoir ordonné la tenue régulière des cours de cheminage le texte continue : « Et faire raporter par deuz fois chacun an aux hommes tenans de lad. seignourie à chacun fieu reliefz, XIII ez, choses gaisvez, forfaitturez, bastardiez, gastez, masurez, chairges de fieu, vrecq, acquisitions faittez par gens d'yglise ou aultrez personnez, terrez, rentez et aultrez droitturez appartenant à la seigneurie » — L'*Item* suivant est consacré à la Juridiction tant spirituelle que temporelle.

(2) Le plus ancien emploi du mot gage-plege dans cette signification se trouve à notre connaissance dans une lettre de l'official d'Avranches de 1273, reproduite au cartulaire de Montmorel, N° 129, p 116 : Le curé de Ducey ayant pris à bail héréditaire des religieux de Montmorel un clos sis dans sa paroisse « obligavit se... quod dicti religiosi... habeant *gagium et plegium* ac relevium et alias obedientias ratione dictorum *gagii et plegii...* ». — En 1366 *(Ibidem* n° 130. p. 117), un curé de Ducey reconnaît la rente due à l'occasion de ce bail et s'oblige à l'acquitter « ovecques foy et hommage et *gage-pleige* ».

(3) Cf. *Infra*, II[e] Partie, Chapitre II, Section I.

(4) *Summa de legibus*, c. 52, § 8, 10, 12. Cf. les textes précédemment cités sur le gage-plège à Caen et *infra* à propos du cheminage.

tous venaient avouer leurs obligations s'imposa davantage à l'attention et reçut un nom spécial.

Juridiction foncière. — Quelque soit sa résidence le possesseur d'un ténement est justiciable du *plet d'éritage* de la seigneurie pour tout litige relatif à ce fonds. Le seigneur n'admet pas que personne intervienne entre lui et son tenancier au sujet de l'étendue ou de l'accomplissement de ses obligations à son égard ; lui seul veut être juge touchant les droits qu'il s'est réservé en concédant sa terre (1). De même qu'aucun droit réel sur le ténement ne peut être transporté à un tiers sans son autorisation et son intervention, il ne reconnaît qu'à lui le droit de décider des contestations soulevées à son occasion. Les amendes prononcées par sa juridiction foncière sont un de ces profits qui constituent pour lui le revenu de la terre concédée en bourgage.

Au XV[e] siècle encore, chacun des deux Bourgs abbatiaux de Caen a son *plet d'éritage* et sa compétence est obligatoire : Du seul fait que Jehan Pellotin (2) a reconnu que son ténement est assis dans le domaine de la Trinité il « sera et demourra subget et obéissant ad venir répondre et soy droitoier en la court, juridiction et usage de la seignourie desd. religieuses à cause desd. héritages ». Comme, en 1393, un procès consécutif à la délivrance de namps saisis sur un fonds à Vaucelles par les religieux de l'Hôtel-Dieu avait été porté devant le viconte de Caen, l'abbaye de Saint-Étienne obtient que le viconte se désaisisse au profit de ses *plès d'éritage* parce que ce fonds était assis sur ses fiefs (3).

Si le tenancier réside dans une seigneurie différente de celle dont dépend la terre objet d'un procès, les plés de cette dernière seigneurie demeurent seuls compétents et le seigneur du lieu dont il est *reséant* est prié par son voisin de le faire ajourner par un de ses sergents (4).

(1) Cartul. de Calix, f° 43. En Mai 1273 Pierres de Cormeilles prend à fieffe des religieuses de la Trinité deux masnages en leur Bourg, « salvo jure monasterii dictarum religiosarum et juridictione super placitis cognitarum causarum et emendis earumdem » — Cf. à l'Appendice n° 10 un arrêt du Parlement de Paris confirmant en cette même année les droits de justice de l'Abbaye de Saint-Etienne.

(2) *supra*, p. 68, note 4.

(3) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 25 v°, 13 Déc. 1393.

(4) Cart. Calix f° 116. — Dans une lettre du bailli du 18 Sept. 1433 il est indiqué comme coutume notoire depuis 200 ans « que quand aulcun des tenans des héritaiges

Pratiquement au XV[e] siècle les *plés d'éritage* des deux abbayes de Caen ne paraissent plus guère connaître que des litiges ayant pour objet l'existence de cens ou de rentes sur les fonds ou l'acquittement de ces obligations : ce sont les procédures en Délivrance de Namps et en Ajournement en cas de Délais de fieu sur lesquelles nous reviendrons (1).

Guet — Fossés — Cheminage. — Tout ténement doit, en outre du gablage, fournir un homme capable de prester trois espèces de services : 1° *Guet* sur les murs et *garde* à la porte du château ; 2° Curage et réparation de ses *fossés* (2) ; 3° Comparution aux cours de *cheminage* et réparation des voies publiques en bordure du fonds. Ces services, comme le gablage même, sont demandés à la personne qui matériellement occupe le fonds, ne serait-ce qu'un locataire à temps auquel le tenancier l'a loué (3). Mais si un bourgeois quitte la seigneurie sans laisser quelqu'un à sa place sur son héritage pour en faire le service, il y demeure obligé. En 1408 les paroissiens de Saint-Gilles en procès avec l'abbaye de la Trinité espèrent se soustraire à la charge du guet en allant demeurer dans l'enclos de Caen, mais les religieuses obtiennent que les sergents du roi puissent contraindre à faire guet par la vente de leurs biens tous ceux qui « se sont partis des hosteilz où ilz demouroient dans lad. parroisse de saint Gire, au desplaisir que à ce l'en les contraignoit » (4). Comme un certain Le Boidre, habitant de l'*enclos de Caen*, mais propriétaire d'un fonds au Bourg l'Abbé, s'était dispensé

assis en leursd. (des religieuses) seignouries qui pas n'estoient leurs réséans mais estoient reséantz du roy nostre sire ou demourantz hors de leursd. seigneuries (n'acquittent pas leurs obligations), par les lettres réquisitores données de leur séneschal ou soubz-séneschal adrécantes aux officiers du roy nostre sire pour iceulz hommes faire adjourner en cas de délaiz de fieu en leurs plés et jurisdictions il y estoit obtempéré » ; cf. f° 14 un exemple d'une telle réquisition adressée au viconte (Pâques 1411).

(1) II[e] Partie Chapitre V. Section I, § C et Section II, § B.)

(2) En outre les tenanciers de fonds riverains de l'Odon, soit dans le Bourg royal, soit dans le Bourg l'Abbé sont astreints à en curer le lit chaque année.

(3) Procès Du Mesnil (20 219 Nouv. acq. fr) : f° 43, déposition de Guill. Leroy locataire ; f° 47v°, déposition de Gardin Boucher locataire ; f° 49, déposition de Martin Caillet locataire.

(4) H. Trinité. Lettre du viconte de Bayeux, commissaire du roi, au cours du procès (15 Octobre 1408) renfermant un mandement aux sergents : « Semblablement yceulx contraignés deuement à poier ce qu'ilz en doyvent et à faire led. guet selon la provision (lettre du roi accordant à l'abbaye la jouissance du droit de guet *pendente lite*) comme se ilz y demouroient ».

de comparaître aux cours de cheminage du Bourg, le sénéchal de l'abbaye « disoit qu'il trouveroit led. Boidre en la ville et lui cousteroit et paieroit de vin » (1).

Bien entendu ces poursuites hors de la seigneurie sont exceptionnelles et la reprise du fonds par la *justitiatio* était la seule sanction normale ; mais ces deux exemples montrent clairement que ces services apparaissaient comme une charge réelle, une contre-prestation fournie en retour de la jouissance du fonds. Les *varlets*, ouvriers et serviteurs qui demeurent dans la seigneurie, mais logent chez leur maître et ne possèdent en propre aucune parcelle du sol n'y sont pas sujets ; si on les voit remplir ces corvées, c'est qu'ils y remplacent leur maître (2). Par contre Richard Du Mesnil s'ingénie à persuader le *cueilleur et assembleur des deniers pour le guet du chastel de Caen* d'accepter de l'argent de lui et de le porter ainsi sur la liste de ceux qui doivent le guet au roi (3) : il espère par ce précédent convaincre les juges que sa maison est du *fieu* du roi et non du domaine de l'abbé ; car le droit au service du guet est un des éléments constitutifs de la propriété seigneuriale, et de sa présence on peut conclure l'existence de celle-ci avec tous ses attributs. De même l'abbé considère que sa propriété sera reconnue si ses témoins établissent que le fonds contesté a été représenté à ces trois espèces de corvées ou à l'une d'elles.

Si le tenancier réside dans une autre seigneurie, il n'y pourra être ajourné directement par les sergents de son seigneur foncier ; mais les plés de ce dernier restent seuls compétents et il obtient du seigneur voisin qu'il fasse pour son compte procéder à l'ajournement (4).

Anciennement ces services devaient être prestés en personne par le tenancier ou par des hommes payés par lui : tel est encore l'usage au XVe siècle dans les Bourgs abbatiaux. La comparution

(1) Procès Du Mesnil (20.219 Nouv. acq. fr.), f° 38, déposition de Michel Belot.

(2) *Ibidem* f° 48. Déposition de Villa Lebourg serviteur dud. Du Mesnil et surtout f° 40 déposition de Guill. Lecourt : si des varlets faisaient le guet pour leur propre compte on ne pourrait alléguer la présence au guet des varlets d'un bourgeois comme une preuve que celui-ci était tenu de fournir ou faire fournir ce service à raison de son tènement.

(3) *Ibidem*, f° 44. — Déposition du *cueilleur*, Perrin Robert De même les paroissiens de Saint-Gilles prétendent faire le guet au Château et non à l'Abbaye de la Trinité.

(4) F° 38. Déposition de Michel Belot. *supra*.

en personne était obligatoire pour les cours de cheminage comme pour l'assemblée du gage-plège : Chaque année les sergents de la seigneurie ajournaient un certain nombre de tenanciers pris à tour de rôle (1). Ces *jurés pour rapporter les fautes estant es voies du Bourg* (2) les parcouraient avec le sénéchal afin de faire réparer par les riverains les chemins en mauvais état et de vérifier si les travaux précédemment ordonnés avaient été exécutés. Cette cour condamnait à l'amende le tenancier négligent ou récalcitrant.

Le service de guet comprenait le guet proprement dit, exercé par un homme le jour et trois hommes la nuit sur les murs de l'abbaye, et la garde de la porte (3). L' « *assiette du guet* », la désignation de ceux qui devaient le faire, avait lieu chaque soir près du pont levis donnant accès à l'abbaye. Là, on trouvait à louer des hommes qui montaient la garde en remplacement de qui les payait (4). Les riches y envoyaient leurs ouvriers ou domestiques (5). De même, quand l'abbé requérait la corvée de ses bourgeois ils pouvaient fournir un remplaçant (6). Cette faculté fut utilisée

(1) F° 47 v°. — Gardin Boucher dépose que son père fut ajourné dans l'hôtel dont il était locataire par le sergent des religieux pour aller au cheminage ; son père « qui vendoit cidre à taverne » évita d'y aller en lui versant à boire.

(2) F° 31. — Déposition de Simon d'Anisi. — Il y a 24 « manens de la seignourie adjournés à cet effet » : Rouleau de procès de 1409. — Cf. aussi sentence du bailli de Caen du 18 Sept. 1433 (Cartul. de Calix f° 116) énumérant les droits seigneuriaux dont l'abbaye de la Trinité jouit dans ses fiefs. Le queminage fonctionne dans le fief que l'Abbaye d'Ardennes possède dans l'*enclos de Caen :* E COLIN DE VERNAY, p. 358, 23 Mai 1412. Sur le cheminage en Normandie, cf. DELISLE. *Étude sur la condition de la Classe Agricole*, p. 111.

(3) Le guet et la garde de la porte sont nettement distingués dans la transaction de 1424 intervenue entre l'abbesse et les paroissiens de Saint-Gilles : Cartul. de Calix f° 107.

(4) Procès Du Mesnil f° 40. Déposition de Guillaume Lecourt, à cette époque (premier tiers du XV° siècle) un remplaçant se payait 6 deniers par nuit l'été et 10 deniers l'hiver. — Cf. f° 47 v° : Gardin Boucher dépose que son père comme locataire (du fonds litigieux) a fait le guet plus de 10 fois durant 2 ans.

(5) Cf. p. 72, note 2.

(6) Procès Du Mesnil f° 40 : Jehan Leseigneur « ouvrier de bras » dépose que lors de la réparation de leurs fossés que firent opérer les religieux 18 ans auparavant il se rappelle avoir parlé à un homme qui y travaillait ainsi que lui pour un autre bourgeois ;— f° 46 : Regnault Picot, clerc, serviteur du trésor de l'abbaye, lors de la réparation pratiquée 3 ans auparavant fut commis par l'abbé pour inscrire le nom des tenanciers qui devaient y travailler, « pour les faire appeller chacun jour afin et pour savoir les noms des deffaillans et set certainement que à certains jours l'en appella led. Colin Du Mesnil qui ne comparut aucunement en sa personne, mais en nom de lui se comparut ung homme de Louveygny, qui fut reçu et mis à besoingner à lad. réparation pour et en lieu dud. Du Mesnil » ; – f° 48 : déposition de Villa Lebourg : envoi d'un domestique à la corvée.

peut-être davantage à la fin du Moyen Age où nous en apercevons le fonctionnement, mais rien n'empêche de penser qu'elle ne remonte aux origines mêmes du bourgage ; pourvu que chaque ténement fournisse les services contre-partie de la concession, peu importe la personne qui les accomplit. Pour la comparution aux cours de cheminage la question était différente, car il s'agissait de constituer un tribunal qui exerçait une juridiction sur les autres tenanciers.

§ 2. — Droits sur le Commerce et l'Industrie exercés sur chaque ténement

Aux charges frappant le tenancier par le seul fait de la détention du sol se superposent les profits prélevés par le seigneur à l'occasion de l'activité qu'il exerce sur son fonds. Pour qu'une redevance soit due il faut la réunion de ces deux conditions : 1° posséder un ténement ; 2° s'y livrer au commerce.

La Coutume. — La *coutume (consuetudo, coustuma)* redevance prélevée par le seigneur sur toutes les marchandises et denrées vendues se présente sous un double aspect : elle apparaît, d'une part, comme une taxe exigée de tous les marchands qui achètent et vendent sur le territoire de la seigneurie, même s'ils sont étrangers (1). D'autre part, on la considère comme une véritable charge réelle des fonds sur lesquels s'exerce le commerce donnant lieu à sa perception : les chartes de fondation des abbayes la citent à côté du gablage (2) comme constituant le revenu que le seigneur tire des maisons de son Bourg : *censum et consuetudinem ;* au XVe siècle (3) le même individu est à la fois fermier de ces deux redevances si différentes pourtant par leur base.

C'est que, si le seigneur lève cette coutume en vertu de sa propriété souveraine sur l'ensemble du domaine soumis à sa

(1) Il suffit de citer deux arrêts des *Olim* de Mars 1313 (éd. Beugnot t. II, p. 602 n° 15 et 603 n° 16) où les hommes de deux seigneuries voisines doivent exciper de privilèges spéciaux pour se faire reconnaître francs de payer « coustumas de rebus et mercaturis eorum »

(2) Cf. p. 52.

(3) Procès Du Mesnil f° 28 : Deposition de Ph. Angot ; — et f° 29 : Déposition de Th. Lebas.

directe, son droit revêt un caractère particulier à l'égard de ceux qui possèdent un ténement dans le Bourg ; Il ne peut les soumettre qu'à un certain nombre d'obligations déterminées par l'usage du bourgage et tout ce qu'il exige d'eux prend la forme d'une contre-prestation fournie en retour de la jouissance du sol qui leur a été concédé. La coutume particulièrement apparut d'autant plus facilement une charge foncière, quand on la demandait aux tenanciers, que certaines masures dans les Bourgs obtinrent de très bonne heure d'en être exemptes. Dès le XI[e] et le XII[e] siècles il y eut au Bourg l'Abbé (1) comme dans *l'enclos de Caen* (2) certains lieux francs dont les possesseurs pouvaient exercer le commerce sans y être sujets. Le seigneur, par un privilège spécial, en déchargeait certains fonds ; ou au contraire, en concédant une terre revenue en main il stipulait qu'elle devra la coutume à l'avenir, quoiqu'elle en ait été quitte auparavant (3). Entre les maisons mêmes soumises à la coutume il y avait des différences, sans doute sur le taux de la taxe ou le nombre des objets qu'elle frappait : un bourgeois cédant sa maison aux moines en échange d'une autre reçoit de l'abbé la promesse que sa nouvelle maison ne sera frappée que de la même coutume due par l'ancienne (4).

Tous les textes cités considèrent bien la franchise ou l'obliga-

(1) H. 1836. N° 55. « Recognitum fuit coram Rothrodo Ebroicensi episcopo dapifero Normannie, quod W. filius Gerowart et Rog. filius Henrici et Robertus filius Gislem debent reddere consuetudines de domibus quas habuerunt in burgo sancti Stephani ; Item domos Hugonis fabri esse consuetudinarias excepta una ; It. domos Rad. Vituli ; nisi carta regis Willelmi testaretur unam esse quietam ; It. domos servientium de Vilers esse consuetudinarias, nisi quod unusquisque babet unam quietam ; It domos pratarii excepta una ; It. domos facientium sotulares monachorum esse consuetudinarias preter unam. Et est judicatum nullam quietarum domorum habere nisi unam familiam et unam fenestram. — H. 1833 n° 12. « Emit Lanfredus abbas a Radulfo Cocherel duo jugera terre et in eadem terra concessit sibi domum liberam ab omnibus consuetudinibus que ad thelonearios pertinere solent. »

(2) H. 1833. N° 12. « Et tres domos Odonis Salultra quas tenuit Baioce et Cadomi, quarum due quiete sunt ab omni consuetudine : illa videlicet que est Baioce et illa que est in castello Cadomi »; H. 4 (Ardennes) Bulle de Lucius II, Mai 1144 : « unam domum Cadumo liberam et quietam de omnibus consuetudinibus in Foro ». — Au Bourg l'Abbesse : H. Tr. N° 50 (1173-83) à l'appendice N° 2 : les terres vendues sont : « liberas et quietas ab omni servicio et omni consuetudine ». — E. Colin de Vernay, p. 625, 12 Février 1413, fieffe d'un manoir paroisse Saint-Pierre « garanti franc de coustume ».

(3) H. 1834. N° 13. « Emit (Eudo abbas) in Crapoldaria domum Muriel Parcerie que erat quita, et eam in consuetudinem posuit ».

(4) H. 1833. N° 12. « Commutavit Willelmus (abbas) a Radulfo domum suam, que occupata fuit ad officinas monasterii, pro alia domo in Crapoldaria cum tali consuetudine qualem habuit in priori domo et decem libris ».

tion comme inhérentes au sol même : ce sont les maisons mêmes qu'ils représentent comme *liberas et quietas* ; c'est la qualité de la terre sur laquelle il s'exerce qui décide si le commerce fait par ses habitants sera ou non soumis à la coutume. Ainsi au XV[e] siècle dans le Bourg royal des rues entières jouiront de cette exemption et une maison pourra se trouver à demi exempte et à demi obligée si, par exemple, elle est au coin du quai et de la rue Neuve (1).

Au temps de Henri V la plupart des maisons du Bourg royal (*in prepositura de Cadomo*) sont affranchies de la coutume à l'exception de quelques unes ; les marchands les évitaient naturellement et seuls les artisans consentaient à y demeurer (2). On a déjà remarqué que les maisons dont le gablage avait été donné à l'évêque étaient exemptes de la coutume (3).

Elle avait pris ce caractère réel dès le XIII[e] siècle (4), car les

(1) J. J. Registre 74 n° 92 f° 57, mai 1342. Lettre de Jean duc de Normandie : Michiel le Chancelier clerc du bailli a représenté au duc qu'il tient un manoir au coin de la Neuve rue et de la Grant Rive d'Oulne :... « et il soit ainsi que du bout de lad. Neuve rue led. manoir soit franc de coustumes et de l'autre bout abutant sur lad. Rive d'Oulne led. manoir soit coustumier en certaines choses à nostre prévosté de Caen ; ou cas que lad. partie coustumière seroit divisée d'avecques la franche ou que elle seroit bailliée ou louée en estrange main, quar tant comme cil qui demoure en la partie franche tient le tout ensemble sanz louer ne baillier à autre le bout franc de lad. Neuve rue franchit le bout coustumier dessus lad. Rive et n'y puet riens avoir ne prendre nostre ditte prévosté plus qu'en la partie franche » ; led. Michel qui veut diviser son manoir en 2 *ménaiges* demande que le duc lui fasse « la grace de lui franchir lad. partie coustumière dud. manoir » — Considérant que si la prévôté percevait toutes ses coutumes sur la partie coutumière du manoir divisé, elles ne monteraient qu'à 6 ou 9 s. t. par an et vu les services dud. Michel, le duc accorde « qu'il ne ses hoirs ou ceuls qui en ceste partie aront cause de lui, tiengnent et poursuient perpétuellement et héréditablement lad. partie dud. manoir du bout venant sur lad. Rive d'Oulne franche et deschargie de toutes charges et de redevances quellesqu'elles soient venantes et deues à nostred. prévosté, tout en la manière qu'il tient l'autre bout ».

(2) Lettres patentes de Henri V, 8e année de son règne (1421) dans De La Rue, Essais t. I p. 193 (La publication des Patent Rolls de Henri V s'arrête aujourd'hui en 1416, nous ne pouvons donc renvoyer aux *Calendars* publiés par les soins de l'administration Anglaise). « Item iidem burgenses, incole et inhabitantes consueverunt esse et fuerunt liberi et quieti de custuma in prepositura de Cadomo omnium suorum denariorum et mercaturarum exceptis certis domibus in villa predicta, quorum habitatores ab hujusmodi custuma liberi non fuerunt ; in quibus idcirco nolebant mercatores commorari, sed solum artifices et alii operarii.

(3) Cf. *supra* p. 54.

(4) Cf. dans le Livre Rouge n° 179 p. 203 la reconnaissance des privilèges (*libertates*) d'Isigny par Henri évêque de Bayeux (1165-89) : Les habitants d'Isigny devront payer la coutume à l'évêque pour toutes les marchandises qu'ils vendront ou achèteront, et en particulier une certaine masure (que sans doute le propriétaire avait prétendu franche) ne jouira d'aucune exemption : « Mansura, quam Exuperus filius Roberti tenet apud Ysegneyum non habet libertatem nisi per gratiam episcopi ».

possesseurs de maisons franches entendaient que cette franchise bénéficiât non seulement à eux-mêmes mais aussi aux locataires à qui ils consentaient un bail à temps. Un arrêt des *Olim* (1) de la Pentecôte 1266 nous montre un clerc propriétaire de maisons *liberas et quietas ab omnibus consuetudinibus* qu'il avait louées à des *inquilini* se plaindre au Parlement de ce que le bailli leur demandât: *coustumam de mercandisiis suis quas exercent ibidem.* A sa prétention qu'ils ne devaient rien en raison de la franchise accordée à ses maisons par une charte royale le bailli objectait : « c'est au propriétaire et non aux locataires que cette liberté a été concédée ». — Le Parlement, il est vrai, donna raison au bailli par une interprétation stricte de la charte : « elle accorde au propriétaire de tenir ses maisons franches et quittes et ne dit rien des tiers. » — Ce n'est pas cette solution du litige, imposée peut-être par les circonstances de l'affaire, qu'il faut retenir : le bail à temps est certainement alors une nouveauté et il n'est pas surprenant que l'on ait hésité en face de cette situation sans précédents. A la vérité ce texte, pris isolément, amènerait à reconnaître avant tout dans la coutume une charge personnelle frappant l'activité des individus qui peuvent en être exonérés par un privilège également personnel, transmissible à leurs héritiers mais non aux acquéreurs de leurs maisons. Par là cet arrêt met en lumière ce fait que véritablement elle n'est due qu'à l'occasion de l'activité des habitants de la maison, et à raison des faits de commerce. — Mais, quand on le rapproche des autres renseignements que nous avons sur la coutume, on aperçoit que la solution adoptée par une juridiction étrangère à la Normandie ne s'accorde pas entièrement avec l'état de chose en vigueur à Caen. Tous les actes précédemment cités supposent que la franchise de la maison la suit entre les mains de tous ses détenteurs successifs. Le seul fait que ce procès a été engagé et soutenu jusque devant le Parlement témoigne combien l'on hésita à donner raison aux officiers royaux et à refuser à la coutume ce caractère réel prétendu par le propriétaire du fonds.

Quelle forme prenait pratiquement cette *coutume* ? Ses rapports étroits avec le gablage, sa perception par le même fermier que celui-ci conduiraient à lui reconnaître le caractère d'une taxe

(1) *Olim*, éd. Béugnot, t. I, p. 646 N° 10.

directe, d'une sorte de patente payée par les marchands tenant boutique. Mais des textes précis la représentent comme un impôt indirect, dirait-on aujourd'hui, perçu à l'occasion des achats et des ventes (1). Elle se composait de diverses taxes (d'où le pluriel *consuetudines*) atteignant les différentes sortes de denrées : Au XI[e] siècle nous apercevons déjà la coutume sur les couvertures (*consuetudo culcitrarum*) que percevait l'évêque et qu'il donne à l'abbesse dans les limites de son Bourg (2). Peut-être est-ce la même redevance que cette *decima lanifeciorum de Cadomo* reconnue à l'évêque par l'enquête de Henri II (3). La dîme sur le grain employé à la fabrication de la bière (la *decima brasi*) qui appartient au duc au XI[e] siècle (4) constitue aussi vraisemblablement une des anciennes taxes composant la *coutume*. Au Bourg l'Abbé nous voyons, au XV[e] siècle, la *coustume de bevrages vendus* sur le vin, le cidre et la bière (5) ; elle est levée par un fermier chez chaque marchand de liquides et des jurés viennent éprouver la qualité des denrées et prononcent des amendes si elle est insuffisante : c'est le *tavernage*.

La coutume est aussi un tonlieu, une taxe perçue sur les marchandises ou denrées qui entrent et sortent du bourg : *consuetudines que ad theleonarios pertinent* (6). Cette coutume, *tonlieu* ou

(1) Procès Du Mesnil, f° 29. Déposition de Thomas Lebas fermier de la coutume : « Et est deue au roi la coustume des denrées qui sont vendues dans la ville de Caen ». Arrêt des Olim précédemment cité : « coustumam de mercandisiis suis quas exercent ibidem » (leurs maisons). Lettre citée de Henri V : « custuma omnium denariorum et mercaturarum ». Cf. le détail des taxes sur les denrées constituant la coutume de Caen au XVIII[e] siècle dans Hippeau, *Monographie de Saint-Etienne*, p. 400. — V. Livre Noir, n[os] 43 et 46 : coutumes de Cambremer (34 kil. de Caen) et Isigny ; Cartul. de Louviers n° 414, t. II, p. 176) : coutume de Louviers.

(2) Cartul. Trinité, f° 7, cf *supra* p. 52, note 2

(3) Livre Noir, n° 27, p. 34.

(4) Cartul. Trinité, f° 19.

(5) Procès Du Mesnil, f° 29 : 4 deniers par pipes (de cidre) vendues ; f° 42, déposition de Jehan Leseigneur : un tenancier de la maison litigieuse condamné à l'amende pour « avoir vendu sidres sans congié » ; f° 47 v°, le père de Gardin Boucher « qui vendoit cidre à taverne » dans cette maison payait de *coutume* aux fermiers des religieux 9 à 10 *blans* par an. — H. 1837, n° 159, charte de Philippe III en 1275 : l'abbaye a des jurés qui vérifient la qualité des vins et font jeter les *vina corrupta*. D'après l'arrêt de 1273 cité à l'appendice n° 10 les moines « ponunt appreciatores vinorum et cervesiarum in terra sua. »

(6) Cf. *supra* p. 75, note 1. Le rouleau du procès de Saint-Gilles mentionne « les droittures de la prévosté de Caen des marchandises qui vont et viennent par la rivière et qui chargent et deschargent en lad. ville », ce que l'on ne peut faire sans payer la *coutume* au prévôt. Le bois apporté pour être vendu (consuetudinem planstrorum que

travers, s'acquittait aux portes de la ville, à la frontière du Bourg royal. Les tenanciers de maisons franches devaient justifier de leur privilège en passant devant « la boeste où l'en quyert lad. coustume ». C'est ce qui résulte du Rouleau du procès entre les paroissiens de Saint-Gilles et la Trinité : les gens qui leur apportent blés, rentes ou marchandises diverses sont exempts de payer la coutume quand ils traversent la ville en vertu du privilège accordé par Guillaume le Conquérant à son abbaye (1). Quand ils s'en retournent, l'abbesse leur fournit un pain bis et ils « le baillent aux barrières de lad. ville de Caen à ceulx qui cueillent lad. coustume et travers en signe qu'ilz viennent de lad. abbaye et non pas pour coustume, et par ce sont quittes et s'en vont sans poier aucun travers, coustume ne depry ». Quelque chose d'analogue devait se passer au profit de tous les bourgeois possesseurs de maisons franches. C'est vraiment un trait qui caractérise une époque que cette obligation pour un percepteur de droits d'entrée sur les marchandises de connaître la condition juridique du sol sur lequel chacun des objets qui passe devant lui doit être emmagasiné ou vendu.

A côté de la coutume le seigneur exerce par le moyen de ses officiers et de jurés pris parmi les bourgeois un contrôle sur le fonctionnement de certaines industries : Les témoins du procès Du Mesnil (2) au Bourg l'Abbé indiquent comme un des signes que la maison litigieuse est dans la seigneurie de l'abbaye le fait que les jurés des religieux y ont confisqué des cuirs mal préparés et ont puni d'amendes Du Mesnil ou ses locataires pour malfaçons.

Au Bourg l'Abbesse, il existait, au XV[e] siècle, un four banal et quiconque cuisait son pain chez lui devait acquitter une redevance de 3 mailles par fournée : — En 1405, un « boullengier demourant en la paroisse saint Gilles et ressoiant des religieuses dud. lieu de saincte Trinité » est condamné par les ples d'éritage de l'Abbaye au paiement des arrérages de cette redevance et à

ad Cadomum venalia ligna ferunt : H. 1835); les grains importés (Magnus Rotulus Scaccarii, éd Léchaudé, t. 15, *Mém. Soc. Antiq. Norm.* p. 193, cité plus haut p. 39, note 1) payent la coutume au XII[e] siècle.

(1) Cf. p. 42, note 2.

(2) Procès Du Mesnil f° 29. Déposition de Guill. Lebas ; f° 31, déposition de Simon d'Anisi. Cf. le contrôle exercé sur le commerce des boissons à l'occasion de la coutume p. 78, note 5.

une amende (1). — De même les religieux de S. Étienne « ont droit d'avoir 2 deniers tournois de coustume en chacune fournée de pain qui sera cuyt sur leurs fieux au Bourg l'Abbé et à Vaucelles ». Une amende de 12 sous 1 denier tournois frappe tout boulanger qui n'acquitte pas cette coutume (2). — En Mai 1275, l'abbesse de la Trinité baille à fieffe dans son Bourg deux masnages « *cum furno de custuma* », ce qui se rapporte évidemment à des fours banaux (3). Un arrêt d'Échiquier de la saint Luc 1245 reconnaissait à l'Abbé de Caen, c'est-à-dire à l'abbaye de S. Étienne, le droit d'avoir des fours de ban dans son Bourg (4). — Cette charge existait déjà dans le Bourg ducal primitif, car Guillaume le Conquérant donne à la Trinité, lors de sa fondation, une dîme sur le revenu des fours lui appartenant dans la partie du Bourg qu'il conserve et la dîme du pain (5).

Aides. — En terminant l'énumération des charges foncières pesant sur les ténements du Bourgage, on doit signaler l'*aide* (6). Malheureusement aucun texte caennais ne se rapporte à l'aide seigneuriale de l'époque ancienne. On ne peut savoir directement si l'aide aux trois cas (7) de droit commun en Normandie (adoubement du fils aîné, mariage de la fille aînée, rançon du seigneur prisonnier) y était exigée ou non.

La *Summa de legibus* (c. 29, § 5) affirme, il est vrai, que la tenure en bourgage ne doit pas les « *auxilia in Normannia usitata* ». Mais l'exemple du relief (8) nous avertit combien il serait dange-

(1) Cartul. Calix f° 28, 25 oct. 1405. Il « ne debvoit ne ne povoit fournier à son four assis en son hostel en lad. parroisse de sainct Gilles en la seigneurie desd. religieuses sans le congié et licence d'icelles, leurs gens ou leurs officiers, mais debvoit aller fourmer au four de ban d'icelles religieuses en leur bourg. «

(2) H. 2094 (Marchement) f° 171v° citant un mémorial du sénéchal de l'abbaye rendu le 22 février 1412 (1413 n. s.).

(3) Cartul. Calix f° 43 charte de *Petrus dictus de Cormellis*.

(4) « Abbas Cadomensis habebit furnos suos et bannum suum in burgo suo » : Jugements de l'Echiquier tirés d'un manuscrit du Vatican, éd. L. Auvray dans La Bibliothèque de l'Ecole des Chartes. t. 49, année 1888, p. 641 (Cf. Arrêts de l'Echiquier, éd. Delisle, n° 775).

(5) Cartul. Trinité, f° 2v° et 19.

(6) T. A. C. c. 48 ; *Summa*, c. 33, Cf. Delisle, *Etude sur la condition de la Classe agricole*, p. 93-95 ; Babasse, *Le Régime des fiefs en Normandie*, p. 155-165.

(7) Cf. Lagouelle, p. 174-175. Quant à l'aide de relief il ne saurait alors en être question la ville se partageant entre le roi et des abbayes tenant en franche aumône.

(8) Cf. p. 63.

reux d'appliquer sans autre preuve à un bourg déterminé une des règles formulées par le Coutumier comme caractéristiques du bourgage. Il est probable qu'aux XIe et XIIe siècles les bourgeois de la tenure garantie, dont la condition diffère si largement de la franchise attribuée au bourgage par le *Summa*, ont payé l'aide au duc. — Sur le domaine des deux Abbayes (1), au contraire, on ne voit pas à quel titre elle aurait pu être demandée aux tenanciers : l'abbé n'a point d'enfants, ne fait pas la guerre et, tenant une franche aumône constituée par le duc (2), ne doit point lui-même d'aides qu'il ferait retomber sur ses hommes (3). Mais à partir de la conquête française, l'aumône de l'abbé se transforma en une tenure par hommage et cette exemption disparut : Au XVe siècle, les villenages qui entourent le Bourg l'Abbé doivent aux religieux « les aydes coustumiers » (4).

Les textes ne nous renseignent que sur les aides accessoires de l'impôt royal octroyées par le roi aux Abbayes aux XIVe et XVe siècles. Elles prennent la forme d'une aggravation de la coutume sur les boissons : ainsi l'aide que Henri V permet à l'abbé de lever dans son Bourg pendant un an, à compter du 24 Novembre 1421, consiste à demander aux tenanciers 20 sous tournois par pipe de vin vendue et 5 sous « par tonnel de menuz breuvaiges » (cidre, bière) vendu au détail (5). La Ville obtenait aussi de percevoir de semblables aides dans « l'*enclos de Caen* » (6). — L'étude de ces *impôts* ne saurait rentrer dans le cadre du présent travail (7).

(1) Par contre on se rappelle que le domaine de l'Abbaye d'Ardennes à Caen est un fief laïque (le fief Aïulf du Marché) qui lui a été donné et non une franche aumône (Cf. p. 30).

(2) *Summa*, c. 30, §§ 1 et 2. Cf. LAGOUELLE, *op. cit.*, p. 261.

(3) *Summa*, c. 33, § 5.

(4) H. 2076. Compte du Grangier, f° 9.

(5) H. 1839, n° 346 ; Cf. H. 1919 en Janvier 1432 (1433 n. s.).

(6) E. COLIN DE VERNAY, p. 201, 27 Mars 1410. Le preneur à fieffe d'un manoir rue Exmoisine s'engage à acquitter « tels ou tels gablages coustumiers et autres choses qui deues en seraient *d'aide de ville* ».

(7) Pas plus qu'il n'entre dans notre programme d'étudier les tailles que le duc ou le roi ont pu demander à leurs bourgeois de Caen. — Cf. T. A. C. c. 48, 2; *Olim* t. I, p. 632, n° 4 (Octobre 1265) : arrêt condamnant des bourgeois de La Rochelle domiciliés à Caen à payer la taille en même temps que les bourgeois de Caen.

§ 3. — Droits du Seigneur sur quiconque foule la terre de son domaine : LA JUSTICE

Sur tous les manants couchant et levant dans son Bourg, sur tous ceux même qui en franchissent les limites, pour venir à ses foires par exemple, le seigneur exerce une série de droits indépendants de la possession d'un ténement : On est justiciable du seigneur dès qu'on foule sa terre.

C'est d'abord la justice proprement dite, c'est-à-dire la juridiction civile mobilière et la juridiction criminelle avec toutes les amendes qu'elles rapportent. Les deux Abbayes ont la basse et la moyenne justice (1).

Tous les droits perçus à l'occasion des foires (2) ou payés par des étrangers pour des marchandises entrant dans les Bourgs ou en sortant, la *consuetudo ad theleonarios pertinens* (3), autant que ceux qui l'acquittent ne sont pas des tenanciers, est une redevance purement justicière. Ainsi la *coutume* que nous avons considérée dans le paragraphe précédent comme une charge réelle des fonds peut présenter un caractère différent selon la condition de ceux à qui on la demande. Elle appartient tantôt à l'ordre du Fief, tantôt à l'ordre de la Justice.

Tout objet enfin qui se trouve dans les limites de la seigneurie et sur lequel personne ne peut établir sa propriété appartient au seigneur : les objets perdus, les bestiaux égarés : les choses *gaives* sont en quelque manière des fruits extraordinaires de la terre qui échoient à son seigneur et propriétaire (4).

(1) Aveu de S. Etienne du 16 Septembre 1454 : H. 1914 et Archives Nationales P. 298[2], n° 118; pour la Trinité, sentence du bailli de Caen d'Avril 1445, dans Cartul. Calix. f° 7 ; Cf. De la Rue, Essais, t. I, p. 334 et t. II, p. 75. — Voir à l'Appendice n° 10, l'arrêt du Parlement de 1273 en faveur de Saint-Etienne.

(2) Aveu de 1454 et textes cités à propos de l'origine des Bourgs, pp. 39 à 42. Cf. De la Rue, Essais, t. II, pp. 54 et 64.

(3) Cf. p. 75, note 1.

(4) H. 2094, Marchement, f° 82. « En quel lieu le parc est ordené pour toutes bestes prinses en dommage et gayves en terrour du bourg ». — Le Registre de Mémoires et extraits f° 4, cite parmi les *droitures* de l'abbesse les *choses gaisvez* et le *vrecq* (varech), etc.

Unité de la Propriété Seigneuriale. — C'est bien ainsi d'ailleurs que l'on doit envisager toutes ces redevances diverses qu'il lève dans les limites de sa seigneurie sur les ténements concédés comme sur le domaine demeuré en main ; le pouvoir de les exiger est un des attributs de la propriété seigneuriale telle que la conçoit le Moyen Age. De cette revue des droits appartenant au seigneur sur son domaine se dégage, semble-t-il, la conclusion que leur division en deux grandes catégories : ordre de la justice ou de la souveraineté et ordre de la propriété, est intéressante au point de vue de leur incidence seulement (1). Il ne paraît pas que le seigneur s'adresse à ses hommes tantôt comme un souverain à ses sujets, tantôt comme un propriétaire à ses tenanciers. Il est sur son domaine titulaire d'un droit en vertu duquel il peut s'approprier tout ce qui se trouve à l'intérieur de ses limites dans la mesure où il n'en a pas concédé la jouissance. En vertu de ce droit, il perçoit les fruits de la terre ou le loyer du sol concédé, ainsi que les profits divers que l'usage et l'intérêt bien entendu lui permettent d'exiger des hommes qui l'habitent ou y passent : coutume et tonlieu, guet et corvée, amendes de la juridiction civile et criminelle, choses gaives, etc. Certes, cette *Propriété seigneuriale* qui réunit aux attributs de la propriété romaine des prérogatives du pouvoir souverain s'est formée historiquement d'éléments bien divers de nature et d'origine. Mais dans les quatre derniers siècles du Moyen Age tous ces droits différents se sont fondus en une institution nouvelle. Propriété et Justice ou Souveraineté ne subsistent pas côte à côte au sein de la propriété seigneuriale ; Leurs attributs, comme des substances pourvues d'affinité chimique les unes pour les autres, se sont *combinés* en une institution juridique définie dont chacun des éléments a emprunté quelque chose à chacun des composants.

Ainsi, le guet qui est une sorte de service militaire, la coutume qui est un véritable impôt indirect, la juridiction en matière immobilière sont des charges foncières à cette époque, alors que nos habitudes d'esprit nous forcent d'y reconnaître l'exercice de

(1) La célèbre théorie de Championnière, *Traité des Eaux et Forêts* (n°s 54-402), pour qui les droits de Justice sont totalement indépendants de la propriété du sol et perçus en vertu d'une cause *sui generis*, nous paraît inacceptable, du moins pour le pays et l'époque que nous étudions.

droits de souveraineté. Le seigneur recueillait les biens confisqués et les successions en deshérence comme le fait l'Etat moderne, mais c'était parce qu'il s'en considérait comme un propriétaire. — D'autre part, les prérogatives que l'on réunit sous le nom de Justice par opposition à la Propriété ou Fief (car elles s'exercent à l'égard de tout manant même s'il ne possède aucune terre dans la seigneurie) ne découlent pas d'un principe différent : Le seigneur s'attribue les choses gaives comme les successions en deshérence en vertu de sa propriété souveraine ; en raison de cette même propriété il lève des droits sur les foires et les marchands étrangers en même temps que la coutume sur ses tenanciers; ainsi encore il exige les amendes de sa juridiction criminelle et celles de son plet d'éritage au même titre. Ce titre, c'est toujours cette propriété, riche en attributs souverains, en vertu de laquelle il fait siens les fruits de sa terre, fruits naturels et fruits civils. En créant un bourgage, en remplaçant des champs par des maisons, le duc a eu pour but de subsituer aux premiers les seconds, au revenu des moissons de sa *villa* les profits : redevances, services, amendes, qu'il pourrait obtenir d'une agglomération d'hommes et d'une place de commerce. Le duc et l'abbé son ayant cause n'ont pas agi de la sorte parce qu'ils étaient propriétaires d'une part et justiciers de l'autre : ils possédaient sur leur domaine un droit *sui generis*, combinaison des deux éléments, leur donnant sur les hommes qui se fixaient sur leur terre et en devenaient comme la dépendance un pouvoir auquel leur volonté seule dans un intérêt bien entendu avait posé une limite. Un mot, fréquent dans les chartes de fondation, caractérise bien cette situation : l'abbé, déclare Guillaume le Conquérant, possédera son Bourg *solidum*, comme le duc possède le sien, c'est-à-dire il aura sur lui une propriété *parfaite*, *entière*, comportant tous les attributs que la coutume du temps reconnait au propriétaire avec tous les droits qu'elle entraîne sur les hommes qui foulent le sol du domaine. Le vieux brocard juridique a raison : *Fief et Justice, c'est tout un* (1).

(1) Ceci bien entendu laisse de côté la question de savoir si, en vertu d'autres principes, le chef d'un grand état politique, roi de France ou d'Angleterre, duc de Normandie ou comte d'Anjou, ne s'est pas de bonne heure, voire même à toute époque, reconnu certains droits de souveraineté sur tous ses sujets, même sur ceux qui ne résidaient pas sur son domaine direct.

Certes tous ces attributs ne restent pas toujours réunis dans la main des seigneurs et, séparés du tronc originel, ils semblent au premier abord trop éloignés de la propriété pour en avoir jamais fait partie. Ainsi l'abbé lève à son profit la coutume perçue aux portes du Bourg royal tant que dure la foire tenue dans son propre Bourg ; de même au XI[e] siècle l'abbesse jouit du droit de percevoir la *decima brasi* dans l'enclos de Caen (1). Ils exercent en ce cas de purs droits de justice sur un sol dont ils ne sont pas propriétaires ; mais ils n'en jouissent qu'à titre d'ayant cause du duc ; c'est un attribut séparé de la propriété du duc sur son Bourg. C'est une situation tout à fait analogue à celle du propriétaire détachant au profit d'un tiers le droit de percevoir une rente sur son fonds. Ainsi dès la même époque le duc donnait à l'évêque de Bayeux les cens (gablage) de certaines maisons : Rangera-t-on ces charges foncières parmi les droits de justice parce que l'évêque les perçoit sur une terre dont il n'est pas propriétaire ?

Par l'effet d'aliénations de ce genre, par les efforts de l'Etat reconstitué pour attirer à lui tout ce qu'il y avait en elle de souveraineté, la propriété seigneuriale se décomposera et les feudistes de l'époque monarchique pourront croire que *Fief et Justice n'ont rien de commun.* Mais durant tout le Moyen Age cette maxime paraît absolument contraire à la réalité. Elle annonce la fin d'une institution juridique complexe qui commence à se décomposer par la séparation de ses éléments constitutifs.



(1) Cf. *supra*, p. 78, note 4 et p. 41, note 2.

CHAPITRE II

Consolidation du Droit héréditaire des Bourgeois sur leurs ténements. Affaiblissement de la Propriété seigneuriale. La Tenure libre et la Tenure franche. (XIIe-XVe Siècles)

Dans les trois seigneuries qui composent le Bourgage le droit des tenanciers a parcouru une évolution absolument parallèle : les progrès successifs qui les transforment en propriétaires libres de disposer paraissent contemporains dans chacune d'elles. — Par contre, l'exploitation seigneuriale n'a pas évolué du même pas dans les trois Bourgs. Au XVe siècle, le Bourg l'Abbesse et le « franc-fieu du roy » forment un frappant contraste, tandis que le Bourg de Saint-Etienne jouit d'une condition intermédiaire.

SECTION I

Les Variations dans l'Exploitation seigneuriale (XIIe-XVe Siècles) Les Facteurs de l'Évolution

Bourg l'Abbesse et Villa Calucii. — Le voisinage immédiat de la campagne joint à la coexistence dans la seigneurie à côté du *bourg* d'une *villa* rurale, demeurée un certain temps sans doute soumise à un régime différent du bourgage, a donné au domaine de la Trinité un caractère tout spécial. Au XIe siècle, Guillaume le Conquérant avait aumôné aux religieuses toute sa *villa Calucii*, une partie importante de sa *villa Cadomi* et une très faible partie

de son *Burgus* : le territoire restreint qui s'étendait entre les murs de la ville et le monastère. Au XV[e] siècle encore, le Mémoire présenté par l'abbaye dans son procès contre les paroissiens de Saint-Gilles distingue nettement ces deux portions de son domaine et ne reconnaît que six rues comme appartenant au *Bourg* (1).

Or, tout le domaine de l'Abbesse, morceau de *burgus* et *villa*, a été réuni par elle en une seule seigneurie : les habitants de Calix comme ceux des *vici* détachés du Bourg ducal sont les paroissiens de la même église Saint-Gilles (2), ils dépendent du même sénéchal, des mêmes *ples d'éritage*, de la même justice civile et criminelle, ils se réunissent au même gage-plege (3). Sauf au cas exceptionnel où l'on sentait le besoin de préciser, on désignait indifféremment à la fin du Moyen Age la seigneurie de l'Abbesse à Caen sous les noms de Calix ou de Bourg l'Abbesse. C'est ainsi que la *villa Cadomi* du XI[e] siècle a disparu sans laisser de traces, absorbée par le Bourg royal.

Cette union des deux territoires eut pour effet de faire participer la *villa* de Calix au régime foncier de Caen dont elle devint peu à peu un quartier (4) ; mais, en sens inverse, elle produisit une certaine régression dans la condition des terres détachées du Bourg primitif : l'Abbesse a réussi à imposer au Bourg des corvées d'un caractère rural que n'ont jamais connus les bourgeois du roi ni ceux de l'Abbé. C'est une des principales causes du procès qui a éclaté à la fin du XIV[e] siècle.

« Tous parroessiens manens et habitans de la parroesse saint

(1) Rouleau de 1409 : — Basse rue, Haulte rue, rues S. Gille, du Sépulcre, sainte Anne, aux Cordes ;— Cartul. Trinité f° 7 : « In ea parte burgi extra murum videlicet Cadomi siti versus ecclesiam sancte Trinitatis, quam ego Willelmus rex predicte ecclesie dedi. » Cf. f° 15, 34 et 35, des chartes augmentant la partie du Bourg attribuée à l'abbaye aux dépens du Bourg ducal, mais toujours dans des limites assez restreintes.

(2) Les habitants de cette partie du bourg changent de paroisse en changeant de maître : Cartul. Trinité, f° 7. L'évêque Odon a permis « illius partis burgi parrochiam ad ecclesiam sancti Egidii venire ».

(3) Chacune des seigneuries des religieuses a son sénéchal et ses ples : Reg. de Mémoires et Extraits, f° 4 ; — Souvent un héritage est dit : « assiz à Caliz au bourc desdittes religieuses ». Cf. lettre du sénéchal du 20 Mars 1391 : Cartul. Calix, f° 27 et l'original en liasse.

(4) Les religieuses en 1442 (Cartul. Calix f° 3) refusent de payer l'amortissement pour un manoir « assis en leur bourgeage et noble seigneurie de Calix... puisque assis estoit en leurd. seigneurie et franche teneure de bourgeage ». Cf. supra, p. 62. Note 1.

Gille » (ne pas oublier qu'elle réunit le *bourg* et la *villa*) sont ses *hommes*, prétend l'abbesse, « subgez et justiciables neuement et sans moyen des dittes religieuses à cause et par raison de leurs terres et seigneurie tant de leur Bourg que de leur ville de Callix. » Tous, dépendant d'elle au même titre, doivent être contraints a prester les mêmes services : obéissance à sa « juridiction, cour et usaige », guet, cheminage, cens et rentes et enfin *prières de charue* (1).

Tous ceux qui « arront bestes cavellines et harnois à labourer gesantes esd. Bourg et Calix » (2) seront tenus à aller faire certaines corvées de labourage sur le domaine demeuré en main. Deux corvées de charue étaient exigibles chaque année : l'une avant et l'autre après Noël. Les corvéables recevaient une petite indemnité de 7 deniers tournois « à un chascun harnoix entyer et sont poyez au bout du camp quant ilz ont achevé lad. corvée » (3).

Ce service est une charge réelle pesant sur chaque fonds et le tenancier qui le représente est astreint à le prester ou à le faire prester qu'il demeure ou non dans la seigneurie (4). Mais cette obligation est conditionnelle, subordonnée à la présence de chevaux capables de labourer. Lors de la *vue* ordonnée par le bailli en Mars 1408 (1409 n. s.) au cours du procès les paroissiens barricadent leurs maisons pour qu'on ne puisse vérifier s'ils y ont des chevaux (5).

Les paroissiens de Saint-Gilles répondaient à ces prétentions en *désavouant* les religieuses (6). Ils n'étaient, affirmaient-ils, « hommes, subgés ne justissables desd. religieuses » et ils n'étaient « tenuz leur faire aucunes redevances ne servages à cause des

(1) Cf. Delisle, *Etude sur la condition de la classe agricole*, pp. 75 et 80.

(2) Cartul. Calix, f° 101 et 98; — Rouleau de 1409.

(3) Rouleau de 1409. — Quand la corvée n'est pas faite, *justitiatio* contrainte par le sergent de l'abbaye et procédure es plès d'éritage (Cf. II° Partie, chap. V, section I) : Registre de Mémoires et Extraits, f° 18 (26 Mars 1380) et Cartul. Calix, f° 27 (27 Mars 1391).

(4) Les prières de charue sont toujours citées au même rang que le guet, le cens ou la juridiction foncière dans le Rouleau de 1409. Le fait que les plaideurs vont s'etablir dans la ville n'a aucune influence sur le procès. Au XVIII° s., les locataires à temps plaident pour se faire affranchir de cette charge du guet.

(5) Les religieuses se prétendant dessaisies avaient levé un bref de nouvelle dessaisine contre les paroissiens de S. Gilles. Le procureur de la Trinité « s'estoit efforchié de monstrer, mais pour ce que ilz avoient chascun de soy clos ou fait clorre leur hostieulx ne povoit avoir monstré que le dehors desdiz hostieulx ».

(6) Tous les détails suivants sont tirés du Rouleau de 1409.

héritages où ils demeurent », car « ilz ne tenoyent aucune chose d'elles ne de leurs seignouries... : ilz estoient hommes, subgés et justissables du roy..., demourant es fiefz nuement et sans moyen du roy ». Ces gens ont compris qu'ils habitaient un bourgage, un territoire qui aurait dû rester privilégié par rapport aux autres parties du domaine de la Trinité. De là ils ont à tort conclu que cette terre exempte des corvées de labourage devait forcément appartenir au franc fieu du roi. Ils sont partis du fait certain et reconnu par tous que le domaine de l'abbaye se composait d'un Bourg et de la seigneurie de Calix pour soutenir que le Bourg était nécessairement une possession royale usurpée par l'Abbesse. Ils l'accusent d'avoir « entreprins au préjudice du roy nostre seignour et de son demaigne ». Un bourgage leur semble ne pouvoir être qu'une terre royale. A quoi les religieuses pouvaient leur répondre chartes en main que la partie du Bourg où ils demeuraient leur avait été aumônée : « A ce que ilz soient frans bourgoix du roy... comme ceulx de la ville de Caen dyent lesd. religieuses que lesd. manens et habitans end. bourg pevent bien estre *bourgoix* et tenir par *bourgage* desd. religieuses et non pas du roy nostre sire, synon par moyen ». La charte de 1082 établissait clairement que toute cette partie du Bourg située entre les murs de la ville et l'abbaye était attribuée à celle-ci. — Les paroissiens de Saint-Gilles, partie au procès avaient raison au fond : ces corvées étaient un abus, l'extension d'un service dû par les hommes de la *villa* aux tenanciers privilégiés du bourgage. Mais ils se trompaient grossièrement et vouaient leur cause à l'insuccès en contestant les droits de propriété de l'abbaye. S'ils ont recouru à ce moyen désespéré, c'est pour deux motifs probablement : 1° Le grand avantage qu'il y avait à cette époque à se faire reconnaître bourgeois du roi ; nous verrons bientôt pourquoi ; 2° L'impossibilité de prouver directement le caractère abusif de ce service ; l'unification dans le régime des deux portions de la seigneurie remontait déjà au XIVe siècle à un temps immémorial. Les religieuses déclarent que ces corvées de charue leur ont toujours été prestées par tous les paroissiens de Saint-Gilles, et qu'il n'y a pas mémoire du contraire. Elles étaient en *saisine* et la seule ressource était de prouver que cette saisine avait pour origine une usurpation du domaine royal.

Naturellement les bourgeois de Saint-Gilles ne purent établir

leurs prétentions ; dans une transaction intervenue devant l'Echiquier le 15 Novembre 1424, ils « confessent que lesd. dames avaient droiture du cheminage et prières de charue en leur Bourg et paroisse dud. lieu de Saint Gilles » (1). C'était reconnaître la coïncidence du Bourg de l'Abbaye et de la paroisse Saint-Gilles et s'avouer *hommes* de leur seigneurie.

Pourquoi donc les bourgeois de la Trinité entrèrent-ils en lutte à la fin du XIV[e] siècle contre cet état de choses déjà ancien ? La raison doit en être cherchée dans la remise en vigueur d'un service pénible : le guet. Certes, il n'était pas nouveau et sa présence dans les trois Bourgs nous garantit son existence dans le bourgage de Guillaume le Conquérant. Mais, tandis que cette charge n'était plus gênante dans le franc fieu du roi, elle acquérait, avec les guerres anglaises, les ravages des Navarrais et des grandes compagnies en Normandie, une importance inusitée dans les Bourgs abbatiaux. Les deux monastères, situés en dehors des murs de Caen comme deux ouvrages avancés, se transforment en deux forteresses que doivent défendre les hommes de leur domaine (2). Une série de lettres royales de Jean, Charles V, Charles VI, Henri V, Charles VII confirment expressément le droit des abbayes d'exiger le guet de leurs hommes, leur en font même un devoir, et leur accordent de lever des aides pour la réparation ou augmentation de leurs fortifications (3). Il semble que durant le siècle et demi de sécurité

(1) Echiquier : Registre 23, f° 86 v°. Cf. Registre 22, f° 74, où les paroissiens de S. Gilles non comparants sont mis en défaut, le 7 Mai 1423.

(2) La Trinité surtout domine toute la vallée de la basse Orne et le château même de Caen. Cf. De la Rue, t. II, p. 21-25 et 77-82. Des gens d'armes royaux occupèrent longtemps la forteresse.

(3) Archives Nationales JJ. Registre 84, n° 83 — 4 Déc. 1354 ; — Cartul. Calix, f° 119-120 (et original en liasse) — vidimus de 1419 d'une lettre du régent Charles datée du 3 Août 1359 : « Et voullons que lesd religieuses puissent contraindre leurs hommes à faire gait en lad. abbaie toutes foys que mestier en sera » ; — lettre de Charles V, 4 Juillet 1381, réitérant cette disposition (en liasse) ; — lettre de Charles VI, 20 Février 1401 (1402 n. s.) enjoignant au bailli de Caen de contraindre à faire le guet à la Trinité « tous ceulz que vous trouverez estre tenuz et avoir acoustumé de faire guet et garde à lad. forteresse paravant les tréves derrenièrement prises entre nous et ceulz de la partie d'Angleterre » ; — Lettre de Charles VI du 27 Nov. 1408 commandant au bailli de faire procéder au guet par les paroissiens de S. Gilles sur les murs de l'abbaÿe *pendente lite ;* — Louis XI en 1462 déclare que l'abbaye est demeurée en saisine du droit d'exiger le guet de ses hommes malgré les empêchements que le capitaine du château de Caen y a mis. — Au Bourg-l'Abbé : lettres de Henri V (1421) et Henri VI (1432) octroyant à l'abbaye la levée d'une aide pour fortifier le monastère

dont la Normandie avait joui après la conquête de 1204 le service de guet soit tombé en désuétude : cela seul peut expliquer que l'abbesse ait dû faire enjoindre à ses hommes par le roi de s'y soumettre. De là résulta sans doute un vif mécontentement et les efforts faits pour échapper à la seigneurie où le service était exigé dans toute sa rigueur. Tous les tenanciers habitant la partie du Bourg donnée par Guillaume le Conquérant essayèrent de faire rentrer le territoire dans le domaine royal. Il est naturel qu'avec le guet ils refusent en première ligne le service à la fois le plus onéreux et le moins fondé en droit : les prières de charue.

Le Bourg l'Abbé et sa Banlieue. — Au Bourg l'Abbé le régime primitif du bourgage n'a pas été aggravé (1), semble-t-il : Son territoire provient pour la plus grande partie du Bourg ducal et l'abbé a continué la politique de colonisation du duc. Les fiefs Pent-Larron et de Brucourt ont été réunis trop tard à la masse primitive pour pouvoir influer sur sa condition et ils ont plutôt tendu à se fondre avec elle. Mais l'exploitation seigneuriale y est restée plus sévère que dans le Bourg royal et le procès Du Mesnil forme un digne pendant au procès de Saint-Gilles : les tenanciers proches de la limite des deux seigneuries essayent de se faire reconnaître bourgeois du roi.

S'il ne paraît y avoir eu aucune régression dans le régime juridique du territoire détaché du Bourg ducal pour devenir la propriété de Saint-Étienne, il n'en est pas de même peut-être des terres qui l'entouraient immédiatement. Seuls les champs restés dans le franc-fieu royal bénéficient au XIVe siècle de la condition privilégiée propre à la tenure en banlieue (2). La périphérie du Bourg l'Abbé et de Vaucelles, sa dépendance, est occupée par des villenages et des vavassoreries où l'exploitation domaniale est organisée comme dans le plat pays (3) : un chef de villenage

plus complètement, etc. — Sur cette question du guet on plaidera par intermittences pendant tout l'Ancien Régime entre l'Abbesse, les paroissiens de S. Gilles et le capitaine du château de Caen.

(1) Les *bordaiges de fains fenner*, corvées de fauchage et de fenaison que l'on y rencontre, ne sont dues que par des fonds isolés et à la périphérie ayant appartenu au fief de Brucourt : Cf. H. 2041, f° 128vo ; H. 2042, f° 190vo ; etc.

(2) Cf. p. 38

(3) Cf. p. 50, note 1, et Delisle, *Etudes sur la condition de la Classe agricole*, p. 32-34.

chargé de centraliser toutes les redevances des parcelles considérées comme constituant à l'égard du seigneur un domaine unique, même si en fait elles appartiennent à des tenanciers différents, et de les transmettre à l'abbé ; de nombreuses et lourdes redevances principalement en nature ; versement d'une partie de la récolte à la grange seigneuriale (champart), dîmes, corvées fréquentes ; absence du gablage, etc. (1). — L'abbé entendait tirer tout le revenu possible du sol dont des immigrants n'avaient pas réclamé la concession : il avait grand intérêt à posséder près de son monastère des champs dont la récolte assurât la subsistance de ses religieux. C'est à la même préoccupation qu'obéissait l'abbesse en conservant un caractère rural à son Bourg. Au contraire, c'est uniquement à la subsistance de ses bourgeois qu'avait à penser le roi, et il leur abandonnait les parcelles du *terreur de Caen* franches et quittes de toutes redevances. En outre, le faible morcellement des masures au Bourg l'Abbé, laissant à beaucoup de maisons le jardin et le verger du ténement primitif, permettait à ses tenanciers de faire encore quelque culture sans sortir de chez eux.

Le Bourg Royal. — On a déjà remarqué (2) qu'une grande partie de l'*enclos de Caen* avait réussi au XV[e] siècle à s'affranchir de la coutume et du gablage, tandis que ces charges demeuraient le droit commun dans les deux seigneuries voisines. En outre, le Bourg Royal bénéficie dans son ensemble d'un changement profond dans le mode de l'exploitation seigneuriale : les bourgeois n'y doivent plus de services, mais paient des taxes qui en tiennent lieu (3). Ils ne font plus le guet au Château, ne travaillent plus à la réparation de ses murs et fossés.

En effet, le viconte afferme en bloc au plus offrant tous les profits dûs à la prévôté de la ville et banlieue de Caen (4). Le

(1) H. 2079 (Compte du grenier) f[os] 6, 75 et sv, 107, 114; H. 2094 (Marchement) f[os] 87, 94, 96, 97 et ss. ; H. 2076 (Compte du Grangier) *passim ;* H. 2239, Extrait du 73[e] f[o] d'un censier perdu du XV[e] siècle.

(2) *Supra*, pp. 51 et 76.

(3) Cf. des exemples de services remplacés par des rentes dans Delisle, *Condition de la Classe agricole*, p. 125 et ss ; Lagouelle, *Essai sur la conception féodale*, p. 171. Dans H. Trinité n° 50 (Appendice n° 2) l'acheteur d'un pré au Bourg-l'Abbesse obtient que le *servicium* dû par ce pré soit remplacé par une rente de 2 deniers.

(4) Registres de la Viconté (conservés à partir de 1475) : La prévôté de Caen est affermée 1200 livres par an.

prévôt est, on le sait, l'officier seigneurial qui perçoit les redevances et veille à l'exécution des corvées (1). S'il n'y a plus de prévôt et si la prévôté ne figure plus parmi les recettes domaniales du roi que sous la forme d'un fermage annuel, c'est donc que les habitants de la seigneurie ne font plus de corvées en nature et n'ont qu'à payer certaines redevances à l'adjudicataire de la ferme.

Pour le guet, la transformation du service en une redevance en argent est attestée par le procès Du Mesnil : ce tenancier des moines essaye de constituer frauduleusement une preuve que le roi est en saisine d'exiger ses droits seigneuriaux sur la maison qu'il habite ; dans ce but il acquitte la taxe qui remplace le service de guet. Le « *cueilleur et assembleur des deniers dus end. Bourg* (l'Abbé) *pour le guet du chastel de Caen* » (2) dépose comme témoin dans le procès. On pourrait objecter que le *cueilleur* est présenté comme exerçant sa fonction dans les enclaves relevant directement du roi au Bourg l'Abbé et que ces ténements isolés au milieu des domaines de l'Abbaye jouissent peut être d'un régime particulier : Mais Du Mesnil ne soutient nullement que sa maison constitue une de ces enclaves ; il prétend qu'elle se trouve au delà de la frontière du Bourg abbatial en plein domaine royal ; l'abbé est obligé de faire constater par une *vue* sur les lieux et l'exhibition de ses titres le tracé véritable de la limite entre les deux Bourgs (3). C'était donc bien au régime généralement appliqué par tout le franc-fieu du roi que Du Mesnil se disait soumis (4).

Peut-être les registres de la viconté conservent-ils une trace du remplacement par une redevance de la corvée appliquée à la réparation des fossés : sous cette rubrique *Murs et fossés*, ils

(1) Dans le domaine des abbayes les corvées sont appelées *services de prévosté*. Cf. par ex.: H. 221 (Ardennes), 16 Août 1433, un manoir Grant rue dépendant de leur fief doit une certaine rente, « *service de prevosté*, reliefs et XIIIes, obbéissance de court et usage ». C'est la formule consacrée : H. 2094 (S. Etienne) f°s 95, 94, etc Dans la ville c'est bien la prevôté royale qui encaisse gablage et redevances : E. Colin de Vernay, p. 243, 24 Juin 1411, le preneur à bail d'un manoir sur le marché S. Sauveur doit « le gablage... et tout ce qui est ou puet estre deu à cause dud. manoir à la prévosté de Caen » ; — p. 862. 3 Déc. 1419 : « Oultre et par dessus les rentes et faisances deues au roy à cause de la prévosté de Caen... en cas qu'elles seroient deues ».

(2) Procès Du Mesnil, f° 44 Déposition de Perrin Robert dit Cachet

(3) *Ibidem* f° 23 et *passim* (la plupart des témoins déposent aussi sur ce point).

(4) Bien entendu il n'est question ici que du guet au château *seigneurial* et non point de la défense de la ville de Caen.

contiennent des listes fort longues de maisons qui acquittent une rente variant de cinq sous à un denier. Ces maisons sont principalement situées dans le voisinage du rempart (1). Il ne serait pas impossible que l'on ait continué traditionnellement à faire figurer cet item sur le registre alors que son revenu rentrant dans les profits de la prévôté était en réalité encaissé par son fermier, car le registre déclare ce chapitre en *non valoir* depuis 1412 : aucune somme n'est en réalité perçue par le viconte sous cette rubrique.

Causes de l'avance prise par le Bourg du Roi. — Le Bourg royal se trouve ainsi au XVe siècle singulièrement plus libre de l'exploitation seigneuriale que le domaine des deux abbayes. Le fait que son propriétaire est en même temps roi de France ou d'Angleterre y a certainement beaucoup contribué : Il a plus besoin d'argent que de corvées, il passe fréquemment par des moments critiques où l'intérêt politique l'entraîne à sacrifier ses revenus domaniaux périodiques pour une somme une fois payée. Ainsi doit-on expliquer sans doute en grande partie par des rachats la disparition du gablage et de la coutume dans des quartiers entiers, le remplacement du guet par une redevance en deniers : le roi a des gens d'arme pour défendre son château, tandis que l'abbé n'a que la garde montée par ses tenanciers. Il peut être amené même à concéder des privilèges sans équivalent pécuniaire pour s'attacher ses sujets au cours d'une guerre, ou encore ce peut être le prix auquel il aura acheté le consentement d'une aide par la ville.

Malheureusement sur tout ce processus de l'évolution il faut se contenter de cette hypothèse générale et vague : il n'y a pas un texte. On ne sait exactement qu'une chose, c'est que la ville de Caen est parvenue à la condition privilégiée de commune à la fin du XIIe siècle (2). La conquête d'une magistrature autonome et de

(1) Elevées par Guillaume le Conquérant et ses successeurs, ces murailles sont la propriété du roi en tant que seigneur du bourgage, comme son château dont elles ne sont que le prolongement. D'ailleurs le *souverain*, duc ou roi, peut toujours appeler tous ses sujets à réparer, augmenter ou défendre les fortifications ; mais cela est en dehors de l'ordre de rapports naissant de la possession de la terre.

(2) Confirmation de Jean-sans-terre en 1203 : — Patent Rolls de la 5e année du règne, d'après De La Rue, *Essais*, t. I, p. 380 ; — confirmation de Philippe-Auguste en Juin 1204 et Novembre 1220 : Delisle, *Cartulaire Normand*, nos 290 et 1072 ; Delisle

prérogatives politiques est généralement, à cette époque, liée à une amélioration dans le régime des tenures (1). Par suite il n'est pas impossible que cet évènement ait eu quelque influence sur la transformation des services en redevances, et ait été au moins le point de départ du mouvement qui tendit à affranchir le territoire urbain de la coutume et du gablage. Un recul important de la propriété seigneuriale au point de vue de la passation des contrats (2) et sans doute aussi à celui de la liberté d'aliéner (3) se constate à une époque voisine de l'établissement de la commune. Mais ces mêmes faits se produisent à cette même date par toute la Normandie et on ne peut chercher à établir un rapport de cause à effet entre eux et l'octroi de la commune.

D'ailleurs, le contraste entre le *franc-fieu* du roi et les Bourgs abbatiaux, quoique réel, ne doit pas être exagéré. Les innovations essentielles qui vinrent donner aux tenanciers le pouvoir de jouir librement de leurs terres et de tirer tout le parti possible de leur valeur économique, c'est-à-dire le droit pour chaque bourgeois d'authentiquer lui-même ses chartes de son sceau, l'usage du bail à cens, puis du bail à rente foncière, de la vente de rentes, ainsi que de toutes les clauses accessoires dont s'enrichirent peu à peu ces contrats apparaissent en même temps dans les trois seigneuries du Bourgage. En Normandie, du reste, ces institutions semblent être devenues à peu près simultanément un bien commun à toutes les tenures. C'est au point de vue de l'exploitation seigneuriale et par suite encore à celui de la liberté ou de la franchise des aliénations que l'histoire de chacun des trois Bourgs garde sa physionomie particulière ; le droit privé des tenures au contraire, les relations nées entre les particuliers à l'occasion du sol qu'ils

(*op. cit.*, p. XVI) a montré que la commune est certainement antérieure à 1200, date la plus tardive à laquelle on puisse reculer un acte où figure un certain Geoffroi de Rapendon portant le titre de maire de Caen. La commune de Rouen remonte à Henri II : Giry, *Etablissements de Rouen*, I, p. 28, note 1

(1) C'est, par exemple, le cas pour Gand et Arras : Desmarez, p. 16, 20, — 25, 86 — 101. Par contre il semble que l'octroi de la commune n'ait eu aucune influence sur la condition des tenures à Rouen et dans les villes auxquelles ses Etablissements furent conférés (Cf. Lagouelle, p. 252). Or, à certains égards au moins, la commune de Caen a joui d'une condition encore moins favorisée que les villes de cette catégorie, car elle n'a pas de sceau ou tout au moins ne peut en user pour authentiquer les actes de ses bourgeois. Cf., IIe Partie, Chapitre II, Section II.

(2) Cf., IIe Partie, Chapitre II, Section II.

(3) Cf., Section II du présent Chapitre.

possédaient ont évolué de la même façon et en même temps dans les diverses parties du Bourgage. — La concurrence qui existait entre les trois seigneuries ainsi réunies dans l'unité économique d'une même ville rendait difficile au seigneur de l'un des Bourgs de refuser à ses hommes le bénéfice des institutions en vigueur dans le quartier voisin : Guillaume le Conquérant craignait déjà que l'abbesse ne lui enlevât ses *manentes in Cadomo;* les paroissiens de Saint-Gilles se réfugient au Bourg royal pour échapper au guet et aux corvées de charue, etc. Aussi, même en ce qui concerne les services et redevances à eux dûs et la liberté d'aliéner, l'abbé et l'abbesse ont-ils suivi, le premier d'assez près, la seconde plus tardivement, l'exemple donné par le roi dans son Bourg et laissé s'affaiblir progressivement leurs prérogatives seigneuriales.

SECTION II

Le Droit d'aliéner sans l'autorisation du Seigneur La Tenure libre (XIIe-XIVe siècles)

§ A). — Première Période : l'Autorisation nécessaire (XIe-XIIe siècles)

Avant la fin du XIIe siècle personne ne peut aliéner une parcelle de son ténement, qu'il soit noble ou roturier, sans l'autorisation de son seigneur, sinon, l'opération n'est pas valable à moins que le seigneur ne consente à la ratifier par un acte spécial. Ainsi Waleran fils de Ranulf pour vendre certaines terres situées *in territorio Cadomi* au roi Guillaume et à la reine Mathilde a besoin, quoiqu'il traite avec son suzerain, d'obtenir l'autorisation de son seigneur immédiat *Raoul le Chambrier (camerarius)* (1). Un peu plus tard l'abbé Eudes (1108-40) ne peut acquérir pour Saint-Étienne la masure des fils de Gislebert qu'en payant un certain prix au seigneur dont elle dépendait pour acheter son

(1) Cartul. Trinité f° 2 — « Ab eodem etiam Waleranno... emi... L acras terre in territorio Cadomi... Radulfo camerario concedente de cujus feodo erat »; — H. 1830 (saint Étienne) n° 1 — « Concedo quoque totam terram quam de me tenet Giraldus Mariscalcus in territorio Cadomi tam in alodio quam in feodo », etc.

consentement à l'aliénation (1). C'est alors le droit commun par toute la Normandie que pour aliéner une terre il faut obtenir de son seigneur une autorisation qu'il se fait généralement payer (2).

La *tenure garantie* des Bourgs Caennais (3) ne jouissait d'aucun privilège à cet égard : Dans sa charte du 20 mars 1191 (1192 n. s.) confirmant l'abbaye dans ses possessions Richard Cœur de Lion formule expressément cette règle de droit : « que personne n'achète ni n'engage quelque partie des ténements de Saint Etienne à Caen sans l'autorisation de l'abbé et du couvent » (3). — Sur le domaine de la Trinité, d'après une charte qui se place vers 1173-83, on ne pouvait vendre la moindre portion de son ténement avant d'avoir obtenu le consentement de l'abbesse à l'opération : « *assensu et concessione nostra* » (4). En juillet 1223 l'abbesse rédige encore une charte pour attester qu'elle a autorisé et qu'elle ratifie un bail à fieffe consenti par un de ses tenanciers (5). — A cette époque d'ailleurs toute aliénation d'un droit sur la terre devait revêtir la forme d'un acte solennel accompli dans la cour du seigneur, c'est-à-dire en présence de l'abbé et de ses représentants.

(1) H. 1833, n° 12. — « Emit Eudo abbas a filiis Gisleberti molarii unam mansuram terre quam habebant super Olnam ; pro concessione hujus venditionis habuerunt tres filii Rogerii filii Hersent, quorum mansura illa inter terras illorum erat : Hugo primogenitus unum equum, reliqui duo unusquisque fastanium unum ». — H. 1834, n° 13, reproduit l'analyse de ce contrat en y ajoutant les noms de 6 témoins, 3 pour les vendeurs et 3 pour S. Etienne.

(2) Exemples de ces chartes dressées par le seigneur pour accorder son autorisation : Livre Noir de Bayeux, n° 65 p. 84 (1169) ; n° 74 p. 93 (1172) ; — Cartul. du Prieuré de la Perrine (Manche) n° 11 p. 10 (1248) : le seigneur touche un prix pour ratifier une vente n° 13 (1250) ; — Cartul. de Montmorel (Manche) n° 52 p. 52 (1210) ; n° 60 p. 57 (1238) : le seigneur ratifie la donation d'une rente ancienne que le donateur percevait sur une terre de son fief ; n° 61 p. 49 (1249) ; n° 125 p. 112 (1248) ; 126 p. 113 (1285) ; 127 p. 115 (1302) ; 199 p. 197 (1241) ; n° 207 p. 206 (1222) ; 294 p. 279 (1235) ; — Cartul. de la Luzerne (Manche) : n° 94 p. 80 (1252) ; 106 p. 90 (1260) : le seigneur ratifie la donation faite par ses tenanciers de rentes à eux dues en vertu d'arrière-fieffes ; n° 167 p. 156 (1302) ; — à l'autre extrémité du duché, dans le Cartul. de S. Michel du Tréport : n° 35 p. 66 (1175) ; 48 p. 85 (vers 1180) ; 52 p. 88 (1189) ; 62 p. 104 (vers 1200) ; 76 p. 108 (1203) ; 78 p. 110 ; 98 p. 141 (1217) ; 125 p. 147 (1220) ; 148 p. 167 (1231) ; 161 p. 180 (1234) ; 170 p. 189 (1237) ; 171 p. 190 (1238) ; les grandes chartes ducales du XIe s. (n° 1 p. 5 ; n° 2) montrent les donateurs agissant toujours *concessu domini* comme à Caen.

(3) Dans le bourgage de Bayeux en 1218 (Echiquier, Delisle, n° 240), comme à Rouen en 1207 (Cartul. de S. Michel du Tréport n° 88 p. 118) l'autorisation seigneuriale est indispensable pour aliéner.

(4) H. 1836 — n° 55 — « Precipimus quoque quod nullus emat vel invadiet aliquid de tenementis sancti Stephani Cadomi sine licentia abbatis et conventus ».

(5) H. Tr. charte n° 50 — à l'Appendice n° 2.

(6) Cartul. Calix f° 58 — à l'Appendice n° 7.

Au XIII[e] siècle encore, de petits seigneurs, vassaux de l'abbaye de Saint-Etienne ou enclavés dans ses domaines, obligent leurs tenanciers à solliciter leur autorisation pour aliéner des fonds sis à Vaucelles et auprès de l'église Saint-Nicolas (1). — A cette époque, tous les bourgeois qui ont arrière-fieffé des terres interviennent de même aux aliénations opérées par leurs censitaires, et cela sur le domaine royal comme au Bourg l'Abbesse (2).

Sanction. — Quelle était la sanction du défaut d'autorisation? Longtemps cette question ne se posa même pas, car le transfert du droit réel à l'acquéreur devait s'opérer par un acte solennel accompli devant les plés de la seigneurie dont dépendait la terre. Elle n'a pu devenir pratique que le jour où la coutume a permis à tous les tenanciers de transmettre leurs droits par une charte scellée de leur sceau et publiée devant la paroisse (3). Cette grave innovation contemporaine des dernières années du XII[e] siècle donnait la tentation et le moyen d'échapper complètement à l'intervention seigneuriale.

Deux solutions étaient possibles : ou considérer l'aliénation comme nulle, inexistante ; — ou décider que le tenancier ayant manqué à ses devoirs envers son seigneur a forfait sa terre qui doit faire retour au domaine éminent. Dans un arrêt d'Echiquier (4) de Pâques 1216 un seigneur proclame le tenancier qui a aliéné sans son consentement *un traître : tanquam iniquus et proditor abrenunciaverat.* Mais c'est qu'en même temps ce tenancier l'avait désavoué comme seigneur et prétendait tenir par parage et non par hommage. En réalité, c'était la première solution rétablissant le *statu quo ante* qui était adoptée. Dans l'espèce précédemment citée elle-même, quoi qu'il s'agisse d'une tenure par hommage, le seigneur demande

(1) H. 1404 (Manche), p. 229. — En 1224 Robert de Pierrefitte *miles* a *ferme et agreable* la donation d'une terre près de l'église saint Nicolas ; — Ms. 1406 (Nouv. acq. lat.) f° 221 — Thomas d'Evrecy *miles* déclare avoir en 1210 *ratam et gratam* la donation d'une masure à Vaucelles ; — H. Trinité n° 71 — En Janvier 1227 (1228) le même Thomas, la donation de deux maisons à Vaucelles.

(2) Petit Chartrier de Beaulieu f° 7[vo] — 1217 — Ratification par Guillaume Belet de la donation de maisons rue Ecuyère; Cartul. de Calix f° 49 — Henri le Chantre (*Cantor*) rappelle en Février 1223 (1224) que Laurent le Ridé a aumôné un pré sis à Caen *concessione mea et assensu.* — Cf. *infra*, II[e] Partie, Chapitre I, à propos de la censive et des origines du bail à rente.

(3) Cf. II[e] Partie Chapitre II.

(4) Echiquier, éd. DELISLE, n° 166.

seulement que l'on traite comme inexistant l'échange qu'il blâme (1). Il y avait pourtant en ce cas une rupture du lien personnel unissant le seigneur et son homme à côté de l'infraction contre les droits réservés au seigneur sur les terres concédées. Mais surtout, un autre d'arrêt d'Echiquier (2) de la S. Michel 1218 décide précisément en ce sens un litige relatif à l'aliénation non autorisée d'une maison sise dans le bourgage (3) de Bayeux : Un certain Guillaume avait donné en échange au chapitre de la cathédrale une maison qu'il tenait en arrière-fieffe d'un nommé Fulcon Paganel, lequel la tenait lui-même du roi. Or ni le roi ni Fulcon n'ayant été appelés à autoriser cet échange, il sera nul et non avenu à l'égard dudit Fulcon d'abord, mais à l'égard aussi de Guillaume le tenancier aliénateur : *idem Willelmus retrohabeat sue domus saisinam et idem Fulco saisinam dominii sui.* — Bien entendu l'aliénateur remis en saisine de son échange est condamné à désintéresser le chapitre de tout le dommage qu'a pu lui causer l'opération annulée. — Ce procès, il est vrai, a été jugé entre un tenancier et le censitaire à qui il avait reconcédé le fonds. Mais on verra plus loin (4) qu'à cette époque la *fieffe* entre particuliers n'est qu'une copie servile des relations existant entre les seigneurs et leurs hommes à l'occasion de leurs ténements. La solution du litige aurait certainement été la même si l'échange non autorisé avait été opéré par le tenancier direct du roi et que celui-ci en eût contesté la validité.

(1) « Gaufridus de Cadomo (le seigneur qui attaque la validité de l'aliénation) — dixit quod ille nolebat quod excambium fieret ». Il dit qu'il ne voulait pas que cet échange fut *considéré comme fait*, car il est déjà accompli ; il l'a appris par une mention qui en a été faite en assise.

(2) Echiquier, éd. DELISLE, n° 240 ; MARNIER, Assises et Arrêts, p. 135.

(3) Toute aliénation de cette maison doit, pour être valable, se réaliser « de assensu domini regis et ejus Fulconis ». — Ce Fulcon, qualifié de *juvenis* dans le texte, est probablement un mineur en garde de son seigneur qui en l'espèce est le roi. Sans cette circonstance le tenancier de Fulcon n'aurait pas besoin pour aliéner de l'autorisation du roi qui n'est pas son seigneur immédiat. — Le domaine royal à Bayeux est un bourgage comme à Caen : Cf. *Usages locaux de la viconté de Bayeux* art. 2, dans Bourdot de Richebourg, t. 4, p. 95, et le procès de 1517 cité *infra*, p. 120, note 3.

(4) IIe Partie Chapitre I.

§ B). — Deuxième Période
L'aliénation inopérante à l'égard du seigneur et la limite du tiers (fin du XII[e] — premier tiers du XIII[e] siècle)

Première trace à Caen de la liberté d'aliéner. — Dans les dernières années du XII[e] siècle la règle primitive de l'inaliénabilité commence à s'affaiblir. Le passage de la charte de Richard Cœur de Lion du 20 mars 1191 (1192 n. s.), précédemment citée, est un sûr indice que l'usage d'aliéner sans autorisation commençait dès lors à s'établir à Caen. S'il a jugé utile de défendre expressément de vendre ou d'engager aucune parcelle des ténements relevant de Saint-Étienne « *sine licentia Abbatis et conventus* », c'est évidemment que certains croyaient pouvoir le faire. Ni Guillaume le Conquérant, ni Henri I[er], ni Henri II n'avaient songé à insérer une telle disposition dans leurs chartes en faveur de l'Abbaye. Au temps de ces princes, la nécessité d'obtenir (c'est-à-dire d'acheter) l'autorisation du seigneur était un droit commun qui ne souffrait pas d'exceptions. A la fin du XII[e] siècle c'est une faveur, un véritable privilège que le roi confère à l'Abbaye en enlevant à ses tenanciers la possibilité de disposer en aucune manière de leurs terres sans l'autorisation de l'Abbé.

En effet, un état du Droit fort curieux s'est alors établi en Normandie : On peut aliéner librement sans l'autorisation seigneuriale, mais cette aliénation produit des effets très restreints. Aucun texte particulier à Caen ne nous dit expressément qu'il ait jamais été en vigueur dans cette ville. Cependant cela est extrêmement probable ; tout au plus pourrait-on se demander si l'Abbesse, dans son Bourg, n'a pas joui à cet égard du même privilège que l'Abbé : c'est pour cette partie de Caen que nous avons le plus d'actes de cette époque et aucun ne trahit l'application du droit nouveau. — Mais ces actes sont encore bien peu nombreux pour que l'on puisse tirer argument de leur silence, d'autant plus que les ventes, les donations, les fieffes (et ce sont les seules espèces d'actes qui nous restent de ce temps) sont généralement muettes sur les conditions dans lesquelles, relativement au seigneur,

l'opération se réalise. — En tout cas, les tenanciers du Bourg royal ont certainement joui de la nouvelle coutume. Cela résulte suffisamment de la disposition que l'Abbé a fait insérer dans la charte de Richard Cœur de Lion et des vraisemblances générales : le roi n'a pu refuser à ses bourgeois le bénéfice du droit commun à un moment où, par l'octroi d'une charte communale, il leur accordait des privilèges spéciaux. Si les hommes de l'Abbé croyaient pouvoir se passer de son autorisation pour aliéner, c'est qu'ils voyaient fonctionner à côté d'eux dans le Bourg voisin ce régime de liberté.

Régime du T. A. C. — Cette coutume nouvelle, le Très Ancien Coutumier la constate dans son c. 57 § 4 vers l'an 1200 et dans ses trois derniers chapitres (c. 89, 90, 91) rédigés aux environs de 1220 : Tout tenancier peut disposer sans autorisation d'une partie de son ténement, d'importance variable selon la nature de sa tenure et la cause de l'aliénation ; mais cette aliénation ne peut avoir aucun effet à l'égard du seigneur, qui l'ignore.

Une terre noble (un *liberum* (1) *tenementum*), nous apprend le c. 89, peut être donnée en aumône ou concédée moyennant le service de l'acquéreur jusqu'à concurrence du tiers. Cette règle s'appliquait à tous les cas possibles d'aliénation : le texte vise expressément la donation adressée à un établissement religieux (*elemosyna*) et la concession moyennant un service seulement (*dare... pro servicio*) sans la charge d'une rente annuelle, comme au contraire cela se pratique dans la fieffe des rotures prévue par le c. 91 ; mais ses dispositions devaient s'étendre aussi à l'hypothèse d'une vente, car le c. 90 relatif à la vente, malgré son intitulé général, expose seulement le droit applicable aux tènements qui ne sont pas *libera*, comme le c. 91 ne concerne que l'arrière-fieffe des *rotures :* en effet, ce c. 90 permet de vendre la *totalité* du tènement et il n'est pas vraisemblable qu'une terre noble ait pu être intégralement vendue sans autorisation, alors qu'on pouvait l'arrière-fieffer seulement jusqu'à concurrence du tiers : l'arrière-fieffe est toujours plus favorablement traitée que la

(1) *Summa de legibus* c. 23 § 4 *bis.* — Cf. Lagouelle, *Essai sur la conception féodale de la propriété foncière*, p. 151.

vente (1). D'ailleurs, le rédacteur de la *Summa* (2), au milieu du siècle, écrit encore que la *vente* ou l'*engagement* d'une terre tenue par hommage (3) n'est licite sans autorisation que pour le tiers. D'ailleurs, la vente d'un fonds à cette époque revêtait généralement la forme d'une *datio pro servicio* comme une arrière-fieffe : le vendeur, verra-t-on plus loin (4), essayait de demeurer le seigneur censier de la terre aliénée et, dans ce but, il se faisait promettre par l'acheteur son service. Par conséquent, la limite du tiers devait s'imposer au possesseur de terre noble en cas de vente ou d'engagement, comme en cas de donation ou d'arrière-fieffe.

Les tènements qui ne sont pas *libera*, c'est-à-dire qui doivent des services réputés vils et des rentes, jouissent d'une liberté d'aliéner beaucoup plus grande ; ils peuvent être vendus ou arrière-fieffés en totalité sans aucune autorisation (c. 90 et 91). La limitation du tiers ne restreint à leur égard que les donations en aumône (5). On peut ainsi donner le tiers de son tènement à l'église et vendre ou fieffer les deux autres tiers (6). — Enfin, au cas où on

(1) A. Bale, p. ex., la liberté d'arrière-fieffer précède sensiblement celle de vendre : Cf. Arnold, *Geschichte des Eigenthums*, p. 282 — ; en Normandie, le rapprochement des c. 90 et 91 du Très Ancien Coutumier montre la faveur dont jouit l'arrière-fieffe par rapport à la vente.

(2) *Summa de legibus* c. 27 § 9.

(3) Toutes les tenures nobles, sauf le cas particulier du parage, sont des tenures par hommage ; certaines rotures, même dans le bourgage, sont aussi tenues par hommage. Pour ces dernières la Summa c. 29 § 6 exclut l'application des règles propres à la tenure par hommage. Mais on ne sait trop dans quelle mesure le Coutumier est ici en accord avec la pratique : cf. *infra* II[e] Partie Chapitre I.

(4) II[e] Partie Chapitre I.

(5) T. A. C. c. 57 § 4 ; — Echiquier, éd. Delisle, n° 66 — Pâques 1210. — Cette limite du tiers est aussi celle de la quotité disponible vis à vis des héritiers : Echiquier éd. Delisle, n[os] 91 (en 1211) ; — 519 (en 1233), 551 (en 1235), 595 (en 1236) ; — *Summa* c. 35 § 3. — C'est aussi en matière successorale que dut être rendu cet arrêt de la Saint-Jean 1245 (*Jugements de l'Echiquier tirés d'un manuscrit du Vatican.* — éd. L. Auvray — *Bibl. de l'Ecole des Chartes*, t. 49 — 1888 — p. 640) : « Quilibet potest elemosinare vel ponere in testamento suo tercium terre sue per gratum domini sui et si domino regi placuerit ». Il ne faudrait pas l'invoquer en faveur de la subsistance du consentement seigneurial pour toute aliénation jusqu'à cette époque.

(6) Marnier, p. 79 ; « Bene potest quis dare terciam partem hereditatis sue et duas feodare rationabiliter, irrationabiliter non ». — Un texte d'assise de 1236 (Warnkönig, *Urkundenbuch*, p. 62) nous montre une femme qui, afin de faire passer toute sa terre aux mains d'un même individu, lui en donne un tiers et lui en fieffe les deux autres tiers moyennant une faible rente de un ou deux deniers. Il ne faudrait pourtant pas se hâter d'y reconnaître une application de la règle posée par le T. A. C. : La femme a donné moyennant une promesse de service de la part de l'acquéreur (« Mulier dedit terciam partem terre sue cuidam *pro servicio suo* ») ; on est ainsi en présence non

veut arriére-fieffer (1) tout ou partie de son tènement, on peut *forcer* le seigneur à *reconnaître* l'opération et à y donner son consentement, pourvu qu'elle soit faite *rationabiliter. Le dominus* n'est plus libre de refuser ce consentement, si ce n'est *ex juxta causa* : il faut que le preneur à fieffe l'ait exhérédé, ait machiné sa mort ou celle des siens, qu'il y ait entre lui et sa race *mortales inimicitias*. Il y a ici une nouveauté d'une portée capitale qui va permettre aux tenanciers d'atteindre à une condition bien supérieure au régime même constaté par ces articles du Très Ancien Coutumier.

Conséquences de ce Régime. — Quelle était donc la situation créée par ces aliénations inconnues du seigneur? Le principe est que son droit ne doit être en rien modifié, qu'aucun préjudice ne doit lui être causé par le changement de mains qu'a, en fait, subi le ténement : *Et ideo non fit prejudicium domino feodi* (c. 89)*; quod semper sit jus domini salvum* (c. 91). Le cens et les services dus par le ténement seront acquittés comme par le passé et le seigneur conservera intact son droit d'aller faire justice (2) en son fief pour

d'un acte gracieux mais de la constitution d'une censive et la femme aurait pu sans s'inquiéter du seigneur concéder toute sa terre *pro servicio*, comme cela se faisait alors normalement à Caen. C'est pour d'autres raisons sans doute qu'elle a fieffé sa terre en deux fois au même censitaire.

(1) Le c. 91 vise successivement deux hypothèses différentes : Il a d'abord envisagé celle d'une arrière-fieffe sans autorisation ; il s'occupe ensuite du cas où l'autorisation a été sollicitée. En effet, on ne peut admettre que le seigneur intervienne pour empêcher (*impedire*) une aliénation qu'il ignore et qui doit rester sans effets à son endroit. Si l'autorisation n'avait pas été demandée, le preneur n'aurait jamais à prester au *dominus* hommage, service et rente, car il ne pourrait avoir aucun rapport direct avec lui : le texte au contraire insiste sur ce fait que le seigneur a le droit d'empêcher qu'un individu ayant envers lui de graves torts soit appelé à acquitter à son profit de telles obligations. — Enfin, s'il s'agissait d'un droit reconnu au seigneur d'empêcher une aliénation faite sans son autorisation en invoquant une juste cause de réprobation contre l'acquéreur, on ne comprendrait pas que ce droit ne lui ait été reconnu qu'au cas d'arrière fieffe et non en cas de vente ou de donation : Cette disposition se trouve placée dans le chapitre réservé au *fiéfement de terre*, et la fieffe n'y est pas citée *exempli causa* pour montrer ce qui se passerait lors de n'importe quelle aliénation ; les mots *ut pote, si comme*, annonçant des exemples, portent seulement sur la liste des justes causes de réprobation et indiquent qu'elle n'est pas limitative. Le texte français relie étroitement par la conjonction *quar* l'idée que *li sires ne pueent empeeschier le fieufement* à la phrase : *Ja soit ce que li sires.* — C'est avant cette dernière phrase que se trouve la vraie coupure logique du chapitre ; la suite des idées est celle-ci : On peut fieffer dans les mêmes conditions que l'on peut vendre, — à moins que l'on ne préfère demander au seigneur son consentement, car dans l'hypothèse d'une arrière-fieffe il ne saurait le refuser arbitrairement.

(2) Sur la Justitiatio — Cf. IIe Partie, Chapitre Ve.

en contraindre le possesseur quel qu'il soit à les prester. A son égard, le lien juridique qui unissait à lui le tenancier aliénateur n'est pas rompu et aucun rapport de droit n'est né entre lui et l'acquéreur : ce dernier n'est pas reçu à plaider contre le seigneur à l'occasion de quelque difficulté concernant le fonds, car, aux yeux du seigneur, il n'en est pas le représentant ; il lui faut produire l'ancien tenancier, son garant, devant la cour pour plaider à sa place, car lui seul a qualité vis-à-vis du seigneur pour parler au nom du ténement. La nécessité d'amener en cour l'aliénateur pour solutionner tout litige concernant le fonds aliéné est telle que l'on recourt au besoin à la justice du roi pour la procurer (1).

Le principe qu'au regard du seigneur l'ancien tenancier est toujours le titulaire de la terre porte ses dernières conséquences : c'est la mort sans héritiers de l'*aliénateur*, c'est la perpétration d'un crime par l'*aliénateur* qui donnent ouverture à l'exercice des droits de déshérence et de forfaiture appartenant au seigneur (2). Sans doute aussi, quoique le texte soit muet sur ce point, était-ce à sa mort que se payait le relief. Evidemment lui seul avait encore qualité pour prester l'hommage quand il était dû.

Les actes de la pratique confirment ces dispositions du coutumier : Quand on donne une terre en aumône, mais aussi quand on la vend ou l'échange, on s'engage envers l'acquéreur à continuer à l'avenir à en acquitter les obligations de manière que le seignenr ne vienne jamais troubler sa possession (3). L'aliénateur promet :

(1) T. A. C., c. 89 § 1 — la situation créée par l'aliénation non autorisée y est décrite à propos des donations en aumône de terres nobles, mais le c. 90 relatif à la vente des rotures renvoit expressément à ce chapitre *« de Donationibus »* et le c. 91 remarque au cas d'arrière-fieffe de rotures que le droit du seigneur sera sauf « ut supradictum est ».

(2) T. A. C., c. 89 § 2.

(3) Aucun acte de ce genre n'a malheureusement été conservé pour le Bourgage Caennais ; à la lisière du Bourg l'Abbé, un certain Alain d'Authie donne en pure aumône à S. Etienne 5 vergées de terre : « et super altare ejusdem ecclesie elemosinavi solutas et liberas ab omni servicio, ita quod ego de residuo feodi mei predictas quinque virgas terre versus dominium acquitabo et faciam omnia servicia de illa terra domino pertinentia » (H. 1852 S. Etienne — n° 66 — vers 1200). Les Cartulaires publiés attestent la fréquence des actes de ce genre en Normandie : Cartul. de la Luzerne (Manche) : n° 38 p. 33 (1198) ; n° 71 p. 62 (1225) ; n° 133 p. 116 (1277), etc. — Cartulaire de Louviers : t. I p. 182 n° 143 (Nov. 1223) ; p. 220 n° 182 (1249) ; — Livre Noir, t. II p. 317 n° 561 (Juin 1259) ; — Cartul. de Fontenay-le-Marmion p. 8 n° 9 (Avril 1245), — p. 12 n° 14 (Avril 1249) ; voir encore, Echiquier, éd. Delisle, n° 66 (Pâques 1210).

in residuo feodi nostri deservire (le ténement vendu) *et penitus acquitare ab omnibus* (1). Ou bien, dans les opérations à titre onéreux où l'aliénateur ne veut pas garder à sa charge la prestation des obligations pesant sur la terre vendue ou échangée, il se fait désintéresser par son acquéreur de ce qu'il doit fournir au seigneur comme représentant de la terre aliénée : ainsi, Guillaume (2) a donné à Jean en échange une terre qu'il tenait de Pierre ; Jean promet que, s'il n'obtient de Pierre, le seigneur, une ratification de l'acte déchargeant Guillaume de ses obligations comme tenancier, il acquittera lui-même audit Guillaume le *servitium* que Pierre reste en droit de demander à celui-ci : — L'aliénateur, demeurant saisi de la terre au regard du seigneur, continue naturellement à lui en devoir les services.

Un tel mode d'aliéner convenait à merveille pour créer des franches aumônes au profit d'établissements religieux : le donateur détachait de son ténement une certaine étendue de terre dans un esprit de piété et continuait avec les revenus du reste à acquitter les droits du seigneur. L'Église pouvait espérer qu'en cas de deshérence, de forfaiture, de non acquittement des charges, le seigneur hésiterait à porter la main sur son patrimoine ; d'ailleurs en sa qualité de donataire elle devait accepter les risques que n'avait pu écarter le donateur, reculant devant le prix auquel il faudrait acheter la confirmation seigneuriale. Aussi cette espèce d'aumône se rencontre t-elle jusqu'à la fin du Moyen Age (3). Mais, pour les actes à titre onéreux entre particuliers, un tel régime ne pouvait être durable : acheteurs, échangistes, preneurs en arrière-fieffe ne pouvaient accepter une situation où leur droit à la terre restait dépendant de la durée d'une autre famille et des actes de ses membres, où tout litige soulevé entre eux et le seigneur ne pouvait avoir de solution judiciaire sans l'intervention de leur auteur ou de ses héritiers ; les vendeurs ne pouvaient s'astreindre à ce rôle de perpétuel intermédiaire entre l'acquéreur de leur

(1) Cartul. de Fontenay-le-Marmion, p. 6 n° 5 (Mai 1247).

(2) Livre Noir, t. II p. 6, n° 286 (Sept. 1224) ; Cartul. de Montmorel n° 39 p. 43 (1235).

(3) Le 26 Juillet 1438, p. ex., un bourgeois aumône aux Croisiers de Caen un héritage rue de Gémare en s'obligeant à en faire la rente qui était due à l'abbaye de la Trinité (L. L. 1480 — p. 37).

ténement et le seigneur. Lorsque surtout l'aliénation avait porté sur la totalité de ce ténement, ce résultat était choquant et ne pouvait être conservé longtemps.

Exception en faveur de l'arrière-fieffe. — Aussi, dès que l'arrière-fieffe entre particuliers est devenue fréquente (1), un régime particulier s'est introduit en sa faveur permettant d'échapper à l'alternative entre l'achat onéreux d'une autorisation arbitrairement refusable et une aliénation imparfaite. Dès l'époque où se termine la rédaction du T. A. C. (vers 1220) le tenancier peut contraindre son seigneur à ratifier toute arrière-fieffe consentie par lui, et par suite à en subir les effets, toutes les fois que celui-ci n'a pas de graves raisons de craindre ou de haïr le preneur de la terre. Cela revient à dire pratiquement que l'autorisation du seigneur en cette hypothèse ne s'achète plus par un prix chaque fois débattu entre lui et les parties, mais que la coutume tend à fixer de façon invariable la somme à verser par tout tenancier qui veut arrière-fieffer. Dès que les tenanciers eurent le choix entre l'arrière-fieffe inopérante à l'égard du seigneur et l'acquittement d'un droit au taux fixé d'avance pour lui donner pleine valeur, ce nouveau système dut se généraliser rapidement. Dès lors le sous-tenancier ira directement porter au seigneur l'hommage et la rente due par la terre ; le tenancier bailleur en arrière fieffe n'aura plus au regard du seigneur aucun lien avec la terre : il devient vis-à-vis de son ancien ténement un *dominus* indépendant ; le sous-tenancier n'aura plus à craindre d'être privé de son ténement par déshérence ou forfaiture en raison des actions de son auteur ou de l'extinction de la famille de celui-ci.

§ C). — 3e Période : Aliénation non autorisée opérante à l'égard du seigneur. — Retrait et treizième. — (A partir de 1235 environ)

Disparition de l'aliénabilité inopérante à l'égard du seigneur. — Le régime de l'aliénation inopérante à l'égard du seigneur a rapidement disparu au cours du XIIIe siècle, à mesure que les ventes et les fieffes allaient se multipliant. Il était trop peu

(1) Cf. IIe Partie Chapitre I.

pratique. Dans la *Summa de Legibus*, vers le milieu du siècle, il apparaît en voie de disparition. Dans deux passages, (c. 27 § 9 et c. 35 § 3), le Coutumier parle d'une aliénation du tiers du *feodum* réalisée sans autorisation analogue à celle que décrit le c. 89 du T. A. C. Mais dans le c. 35 § 3 il s'agit de la quotité disponible vis à vis des héritiers : un père ne doit pas transmettre à ses héritiers son fief diminué de plus d'un tiers, et il n'importe pas ici de rechercher si le seigneur a autorisé ou non les aliénations. — Au c. 27 § 9 il s'agit bien de la possibilité de vendre ou d'engager sans autorisation le tiers d'un fief tenu par hommage en faisant acquitter toutes les charges de la terre par les deux autres tiers du ténement ; mais le Coutumier représente cette manière d'agir comme en train de tomber en désuétude (1) : *plurimi hoc facere consueverunt* ; c'est un usage pratiqué encore par quelques personnes ou en quelques lieux, mais il ne l'accepte qu'avec les plus grandes réserves. Pour l'auteur de la *Summa de Legibus* la règle est alors, d'une part, l'autorisation nécessaire pour les tenures inférieures, comme le bordage (2), et pour les tenures par hommage, c'est-à-dire essentiellement les fiefs nobles, et, d'autre part, la libre aliénation pour les tenures en bourgage (3).

La Franchise des Bourgages, d'après le SUMMA. — Ce dernier texte proclame que les héritages tenus en bourgage sont non seulement aliénables sans autorisation, mais francs comme les meubles de tout droit de mutation. Telle est certainement dès lors la condition de quelques bourgs privilégiés : Pontorson et Verneuil, auxquels les chartes de Henri II reconnaissent une pleine franchise d'aliéner (4) ; Gourchelles en vertu d'une disposition plus expresse encore de ses coutumes (5). — Mais le nombre de ces

(1) C'est la seule explication possible de l'hésitation manifestée par la *Summa* à reconnaître comme licite un usage représenté comme en pleine vigueur par le T. A. C.

(2) 26 § 7.

(3) 29 § 1 — « De Teneuris per burgagium sciendum est quod possunt vendi et emi, ut mobile, sine consensu dominorum » ; Cf. Génestal, *La Tenure en bourgage*, p. 32.

(4) *Ord. du Louvre* t. 4 p. 634 — 642 : Art. 34 de la coutume de Pontorson : Si un bourgeois achète des maisons dans le bourg, il ne doit rien donner au représentant du seigneur (Et si plures (domos) inde emat, nichil ad pretorem) ; l'art. 1 de la coutume de Verneuil suppose une parfaite liberté d'aliénation.

(5) Delisle, *Classe agricole*, p. 653. « Et si hospes... pauper fuerit, bene poterit

lieux redevables au bénéfice d'une charte de cette franchise devait être alors peu considérable en dépit de la généralité des termes employés par la *Summa*. Son auteur regardait déjà cette pleine franchise comme un caractère du bourgage type, mais en fait peu de bourgs réunissaient tous les traits qu'il rassemble pour tracer un portrait idéal et abstrait de l'institution. A la fin du XVIe siècle l'art. 138 de la *Coutume réformée* est encore obligé, après avoir comme la *Summa*, proclamé en principe la franchise du bourgage, d'ajouter une restriction importante : « S'il n'y a titre, convenant, ou possession suffisante au contraire ». — M. Génestal (1) a bien montré quel nombre considérable de bourgs étaient alors encore loin de cette franchise complète. On sait déjà que les deux Bourgs abbatiaux de Caen doivent certainement être rangés parmi ces derniers (2). Quant au Bourg du roi on le verra conquérir lentement la franchise des droits de mutation au XVe siècle seulement (3), sûr indice qu'au XIIIe siècle il ne jouissait pas de la condition juridique décrite par la *Summa*.

Le Coutumier ne nous renseigne donc pas sur la lente évolution qui se continuait au moment de sa rédaction et qui aboutit, pour la plupart des tenures et en particulier pour le Bourgage Caennais, à l'établissement de la liberté d'aliéner avec acquittement d'un *droit de mutation* au profit du seigneur et la possibilité pour lui de se substituer à l'acquéreur par l'exercice d'un *retrait*.

Le Treizième. — En l'absence de textes précis l'hypothèse la plus vraisemblable est que l'usage a généralisé peu à peu aux autres formes d'aliénation (vente, échange, donation, engagement, constitution de rentes sur un fonds) la règle écrite dans le T. A. C. pour le seul cas d'arrière-fieffe. Dans les années qui suivirent 1220 on dut admettre graduellement que l'autorisation du seigneur était accordée d'avance à toute aliénation, qu'il pouvait s'y opposer seulement pour une des justes causes reconnues par la coutume.

invadiare aut vendere aut dare filie sue in matrimonio, pro numero pecunie, sine licencia dominorum, alicui qui tamen faciat, quantum ipse faciebat, omnes redditus » (Septembre 1202).

(1) *Op. cit.* p. 58 et 112 et ss.

(2) Cf. p. 64.

(3) Cf. *infra*, section III du présent Chapitre.

Comme conséquence nécessaire, un droit au taux fixé par l'usage se substitua au prix arbitraire qui auparavant devait acheter son consentement. Le droit même d'*empeescher* l'aliénation pour quelques causes graves tomba bientôt dans l'oubli : L'institution du retrait seigneurial permettait toujours au seigneur d'écarter l'acquéreur, quand il le jugeait à propos, tout en respectant l'aliénation.

L'existence antérieure d'un droit casuel au taux déterminé par la coutume pour les mutations à cause de mort : le *relief*, a dù beaucoup contribué à l'établissement du nouvel usage. Lui aussi, il avait été longtemps une redevance laissée à l'arbitraire du seigneur (avec cette différence, il est vrai, que la transmission héréditaire s'opérait nécessairement depuis des siècles déjà sans qu'il fût loisible au seigneur de refuser le ténement aux héritiers du mort). Le relief pouvait même parfois être acquitté en cas d'aliénation entre vifs (1) : quand on aliène en totalité un héritage tenu par hommage, on doit acquitter le relief qui serait exigible lors de la mort naturelle ou civile du tenancier.

Mais, si par analogie le relief a pu contribuer à la fixation du droit de mutation entre vifs, ce dernier n'est pas une simple extension du relief. Dans l'exemple précédemment cité le paiement du relief n'exclut pas l'obligation d'acheter préalablement le consentement du seigneur à l'aliénation projetée : d'après la *Summa de Legibus* elle-même une terre tenue par hommage, comme celle visée par son c. 32, ne peut être aliénée sans l'autorisation spéciale du seigneur (2), ce qui suppose la possibilité pour le seigneur d'exiger en retour une somme quelconque. Une contradiction dans le Coutumier à 5 chapitres de distance dans une matière de cette importance n'est pas vraisemblable. D'ailleurs le droit de mutation entre vifs sera plus élevé que le relief et portera un autre nom.

Ce droit casuel appelé le *treiziesme*, parce que chaque 13e denier (c'est-à-dire un denier sur 12) du prix de vente devait revenir au seigneur (3), signalé par M. Delisle (4) dès 1230, à Pissi, près de

(1) *Summa*, c. 32 § 2. — Sur le relief Cf. *supra* p. 63.

(2) *Summa* c. 27 § 9 — « sine assensu domini specialis .

(3) Cf. *Coutume Réformée* art. 171, 173, 174. — et Génestal, *La Tenure en Bourgage* p. 59.

(4) *Etude sur la condition de la Classe agricole*, p. 68 note 84 et p. 666.

Rouen, apparaît pour la première fois, à notre connaissance, dans la région de Caen à l'occasion de la vente d'une vavassorerie à Saint-Georges d'Aunay (1), le 16 mars 1273 (2). L'abbesse de la Trinité est un des seigneurs auxquels il est alors payé. En 1281 (3), 1284 (4), 1289 (5), etc., il apparaît sur d'autres points aux alentours de Caen. A partir de cette date son existence est générale en Normandie. Pour la ville même de Caen les documents ne nous renseignent pas pour cette époque, mais la présence du 13e au XIVe siècle encore nous garantit que l'évolution y a suivi les mêmes étapes que dans la région environnante (6).

Retrait Seigneurial. — A l'époque primitive où l'aliénation ne pouvait se réaliser que par l'intervention du seigneur, celui-ci était libre, au lieu de vendre son autorisation, de reprendre la terre que voulait quitter son tenancier. La coutume n'obligeait le seigneur qu'à garantir à son tenancier le jouissance de sa terre ; du moment que ce dernier exprimait sa volonté de s'en dépouiller, le seigneur pouvait la reprendre, de même qu'il lui était loisible de l'empêcher de passer en de nouvelles mains en refusant son autorisation (7). Comme le prix du consentement est devenu le 13e le jour où l'autorisation ne pût être refusée, ce droit du seigneur de reprendre pour lui le ténement que l'on voulait aliéner a donné naissance au *retrait seigneurial* : le droit lui est reconnu de reprendre le fonds aliéné des mains de *l'acquéreur* en le désintéressant de tous ses débours dans l'an et jour suivant

(1) Arrondissement de Vire à 31 kil. de Caen.

(2) Livre Noir t. II n° 515 p. 261.

(3) Cartul. de Fontenay le Marmion p. 23 n° 26 — ; cf. nos 81, 83, 90, 113, 115 etc.

(4) Livre Noir t. II. p. 261 n° 515.

(5) *Ibidem* p. 339 n° 580.

(6) Cf, p 121, note 4. Dans la ville de Caen ainsi qu'à Bayeux le taux du 13e était réduit à 20 d. par livre du prix de vente : *Usages locaux de la Viconté de Caen* art. 3. — *Usages locaux de la Viconté de Bayeux* art. 5 — dans Bourdot de Richebourg, t. 4 p. 95.

(7) Cf. p. ex. Livre Noir t. I n° 6 p. 12 : En 1089 Robert Courte Heuse autorise ses tenanciers à faire des donations au monastère de S. Vigor près Bayeux et s'engage à ne pas user de son droit de reprise à l'égard de ces aliénations : « quisquis autem de terra mea aliquid de suo monasterio predicto tradiderit, id sibi ratum fore concedo, ne occasione juris mei possit revocari ».

l'aliénation (1). Le changement dans la forme des actes qui permet de se passer de l'intervention du seigneur, et surtout l'inutilité de l'autorisation qui rend l'opération parfaite avant qu'il en soit même avisé ont profondément modifié le vieux droit de reprise : Tandis qu'à l'époque ancienne le seigneur reprenait la terre des mains de *son tenancier* pour l'empêcher de la transmettre à un tiers, le retrayant s'adresse à *l'acquéreur* mis en saisine (2) du fonds aliéné pour se substituer à lui. Par suite, l'apparition d'un retrait seigneurial exercé aux dépens d'un acheteur est, au même degré que la rencontre du 13e, un critérium décisif, que le régime de l'aliénabilité sans autorisation est alors en vigueur. — Or, la *Summa* le connaît déjà : Elle pose, dans le § 4 de son c. 116, le principe que le seigneur ne peut l'exercer que si les parents de l'aliénateur renoncent au bénéfice du retrait lignager ; dans ce cas, en effet, le fonds restant dans la famille à qui s'adressait la concession, le seigneur n'a pas le droit d'intervenir. Mais ce chapitre est une addition tardive au texte du coutumier primitif, peu antérieure sans doute à 1275 (3). Le retrait seigneurial et par suite les aliénations sans autorisation opposables au seigneur (4) sont bien antérieures à cette date.

Dans une décision d'Assise rendue en 1237 on trouve déjà une première mention de ce retrait : Si un acheteur a obtenu un jugement contre quelqu'un qui voulait retraire son acquisition en tant que seigneur, ce jugement ne pourra lui servir à écarter la prétention d'un parent à exercer le retrait lignager (5). Les deux retraits, le seigneurial et le lignager, sont ainsi nettement opposés, et le premier est sans doute assez récent, assez mal distingué

(1) *Summa*, c. 116 § 1 et 4. — Il ne peut plus retraire aussitôt qu'il a accepté le paiement du 13e, lequel tient la place de l'ancienne ratification arbitraire (cf. les *Usages locaux de Caen et de Bayeux*, loc. cit.).

(2) Cf. ce que dit, à propos du retrait lignager il est vrai, une assise d'Avranches de 1227 (*Mém. Soc. Antiq. Norm.* t 15 p. 148) : « Venta non potest retrahi antequam emptor saisitus sit ». Le retrait lignager est le modèle sur lequel on a façonné ce retrait plus récent sorti du droit seigneurial de reprise (Cf. c. le 116 de la *Summa*).

(3) Cf. éd. Tardif, préface p. CXCVI.

(4) Il est évident que les aliénations inopérantes à l'égard du seigneur du T. A. C. ne pouvaient donner lieu à l'exercice du retrait : par rapport au seigneur le fonds n'avait pas changé de mains.

(5) Warnkönig, *Urkundenbuch*, p. 63. — « Nunquid idem tanquam dominus velit quid retrahere et emptor se contra illum per judicium deffendat, nunquam per hoc postea se contra consanguineum deffendat ».

encore du second dans beaucoup d'esprits pour que l'on ait osé soutenir qu'un jugement écartant l'exercice de l'un serait susceptible de faire repousser l'autre.

En 1240, les chevaliers du Temple réclament une terre qu'un certain Jehan de Ferrieres avait achetée d'un de ses cousins (1). Ils sont déboutés de leur prétention et le fonds reste à l'acheteur, à charge d'acquitter les redevances qui leur en sont dues comme seigneurs de cette terre. Le mot de retrait n'est pas prononcé, mais on parait bien être en présence d'une tentative de retrait seigneurial arrêtée par la qualite de proches parents des deux contractants.

Dans le Livre Noir de Bayeux (2), en marge de cinq chartes rédigées en 1246, on a noté que les ventes constatées par elles ne profitèrent pas à l'acheteur, le chapitre de la cathédrale, parce que le seigneur du lieu « *revocavit venditionem et habuit.* » En janvier 1270 (1271 n. s.) le chapitre de Bayeux (3) renonce à exercer son droit de retrait sur une pièce de terre moyennant une augmentation de sa rente consentie par le nouveau tenancier.

Dans une charte (4) de mai 1296 il est fait mention d'un manoir sis à Sallen près de Caen (5), lequel les religieuses de la Trinité « *revocaverunt a Nicholaa que illud manerium emerat a Matheo Guif fart* ».

A Caen même le plus ancien retrait par seigneurie dont le souvenir ait été conservé est du 12 mars 1298 (1299 n. s.) : Le 9 mars Nicholas Aoustin avait vendu à Pierres Daseville un masnage sis en la paroisse Saint-Gilles, rue Basse, c'est-à-dire en plein Bourg l'Abbesse (6). Le 12 mars, ledit Pierre Daseville dut délaisser au procureur de l'Abbaye « le marchié de bourse par seigneurie de la vente Nichole Aoustin » (7). Il se déclare

(1) *Echiquier*, DELISLE, n° 675, et MARNIER, *Assises*, etc., p. 185.

(2) t. II p. 77 n° 357

(3) *op. cit.* p. 316 n° 560.

(4) Trinité n° 320. Charte de « Dyonisius et Laurencius dicti de Kahengnes burgenses » = Cartul. Calix f° 76.

(5) Canton de Caumont, à 37 km. de Caen.

(6) H. Trinité n° 328. Charte de Nicholas Aoustin = Cartul. Calix f° 9.

(7) H. Trinité n° 329. Lettre du viconte de Caen = Cartul. Calix f° 9 ; — autre retrait seigneurial opéré par l'Abbesse dans son bourg en 1301 : H. Trinité n° 338 — lettre du viconte.

remboursé de son prix d'achat, il remet au procurenr la charte constatant la vente et l'ensaisine du masnage qu'il devait abandonner. Le fonctionnement régulier du retrait est la preuve directe qu'à la fin du XIII[e] siècle le régime de la libre aliénabilité des tenures est établi dans celui des trois Bourgs caennais où la propriété seigneuriale a gardé le plus longtemps son ancienne importance.

Premières traces de la liberté d'aliéner dans les Bourgs abbatiaux de Caen. — La tenure libre d'aliéner doit pourtant être sensiblement antérieure même dans le Bourg de la Trinité à cette charte qui nous en révèle l'existence d'une manière indéniable.

Les clauses insérées dans deux chartes, l'une d'Octobre 1281 et l'autre de Mars 1262, nous donnent à supposer que la liberté d'aliéner devenait, dès lors, le droit commun au Bourg l'Abbesse : Dans la plus récente, le preneur à fieffe d'un masnage concédé par l'Abbesse s'engage expressément à ne pas le donner en aumône sans l'autorisation des religieuses (1). Si, d'une manière générale, l'autorisation avait été encore requise pour aliéner, l'abbesse n'aurait pas eu besoin de faire insérer une pareille clause dans le bail. — La plus ancienne charte est plus décisive encore (2) : Elle constate également le bail à fieffe d'un masnage par l'Abbesse ; le preneur s'oblige à ne vendre, aumôner ni aliéner en aucune manière sans l'assentiment et la volonté de l'abbesse et du couvent. Une sanction spéciale est même prévue, aggravant la solution admise par la jurisprudence qui se contentait d'annuler l'acte fait sans autorisation (3) : si le tenancier ou ses héritiers tentaient d'aliéner sans autorisation, ils seraient passibles de la confiscation de la terre qui reviendrait aux mains de l'abbesse et du couvent. Cette clause a donc bien été écrite pour écarter dans un cas particulier l'application de la coutume générale qui régit les tenures du Bourg. On ne prendrait pas tant de peines pour défendre un acte abusif défendu par la coutume, sanctionné par les tribunaux. Cette clause

(1) Cartul. Calix f° 64 — charte de Chrétien Chambellan : « Ita tamen quod ego nec heredes mei possumus nec poterimus alicui elemosinare quin dictis religiosis sine consensu et voluntate earumdem ».

(2) H. Trinité n° 217 — à l'appendice n° 8.

(3) Cf. p. 98.

8

insérée dans la charte de 1263 marque sans doute un dernier effort de l'abbesse pour empêcher la règle de la liberté d'aliéner, en voie de généralisation rapide, de s'appliquer aux nouvelles fieffes opérées par elle. En 1281 l'abbesse n'essaye plus d'empêcher que les donations en aumône qui faisaient passer le fonds entre les mains d'établissements de main-morte (1).

Avant de devenir le droit commun étendu par l'usage à tous les fonds de la seigneurie la libre aliénabilité a été conférée à certains héritages comme un privilège particulier : En juillet 1223, dans une charte dressée (2) pour autoriser l'arrière-fieffe d'un ténement sis dans son Bourg l'abbesse déclare à l'avenir le fonds libre d'aliéner : *Sciatis quod nos volumus et concedimus quod dictus Petrus (l'acquéreur) et sui heredes teneant et habeant feodaliter dictum clausum cum dicto tenemento vel quicumque cui voluerit dictus Petrus vel sui heredes dare predicta.* C'est la ratification accordée d'avance à toutes les aliénations que pourront opérer les possesseurs du ténement. De même, en mai 1229, *Radulphus Potestas* déclare donner à sa sœur et à ses neveux un masnage, sis au Bourg l'Abbesse, qu'il tient en fieffe et droit héréditaire des religieuses de la Trinité « avec le droit de le donner en fieffe et droit héréditaire à qui ils voudront, comme en témoigne la charte des religieuses » (3).

On voit ainsi comment le droit nouveau a pu se répandre là où une charte générale ne l'a pas reconnu d'un coup. Les tenanciers ont cherché, chacun pour soi, à obtenir la liberté de leurs fonds ; quand ils avaient occasion de traiter avec le seigneur, ils essayaient d'obtenir de lui la reconnaissance de ce privilège pour l'avenir, d'acheter, avec l'autorisation pour l'opération

(1) L'abbaye essaiera au début du XIVe siècle de lutter contre l'appauvrissement résultant pour elle du passage de nombreux ténements de son Bourg aux mains des chanoines du Sépulcre fondés au cours du siècle précédent sur le territoire même de sa seigneurie. Cf. De la Rue, Essais, t. II, p. 109. En 1303-1309 les religieuses plaident devant le bailli contre ces chanoines pour les forcer à rendre toutes les terres qu'ils avaient acquises en leurs fieux ou arrières-fieux sans autorisation. L'affaire se termina par une transaction, les chanoines s'obligeant à acquitter régulièrement tout ce que l'abbaye avait le droit de demander dans les fonds soumis à sa directe et s'engageant à n'en pas acquérir de nouveaux sans leur autorisation : Ms. lat. 10,067 — (Cartulaire du Sépulcre de Caen) fos 66-69, et H. Trinité no 351 — Lettre du Bailli, de Décembre 1303.

(2) Cartul. Calix f° 58 — Cf. à l'Appendice N° 7.

(3) H. Trinité n° 73 et Cart, Calix f° 46 — «.... Quod tenebam ab abbatissa et conventu sancte Trinitatis in feodo et hereditate et ad donandum in feodo cujusconque (cuicum que dans le Cartulaire) voluerint et hereditate, sicuti carta earum testatur super hoc ».

présente, la libre aliénabilité future du fonds. La multiplication de ces ténements privilégiés a tendu peu à peu à transformer l'exception en droit commun. Le seigneur n'avait pas intérêt à résister à l'évolution qui s'accomplissait : la hausse de valeur des terres lui garantissait l'acquittement de ses redevances et de ses services quelle que fût la personne entre les mains de qui tombait un fonds. La multiplication des ventes et des fieffes compensait largement par la fréquence des opérations donnant lieu au paiement du 13e la disparition de l'arbitraire dans la fixation du droit de mutation. Grâce à la fréquence même de ces opérations un taux moyen avait dû s'établir par la force des choses dans chaque seigneurie avant même que l'on reconnût la liberté d'aliéner : l'arbitraire restait possible, mais pratiquement les officiers du seigneur devaient à l'occasion de chaque aliénation percevoir un droit sensiblement équivalent. Le développement du bail à rente foncière remplaçant le bail à cens pour les nouvelles concessions de terre (1) donnait l'exemple de tenures où la plus complète liberté d'aliéner de la part du tenancier était parfaitement compatible avec la persistance des droits du *dominus* sur le fonds et la perception par lui de rentes beaucoup plus élevées que n'avaient jamais été les cens. Dans un bourgage enfin l'intérêt du seigneur consistant principalement dans l'augmentation du nombre des habitants lui conseille de favoriser la division des ténements ; il doit regarder avec faveur les aliénations et particulièrement les arrière-fieffes qui ont pour résultat de morceler les héritages et de multiplier le nombre de ses bourgeois. L'histoire du gablage (2) témoigne assez dans quelle large mesure ce morcellement s'est en fait produit à Caen, particulièrement au Bourg du roi.

Hypothèse. — En somme, l'introduction de la liberté d'aliéner dans le Bourgage caennais peut se résumer dans l'hypothèse suivante : 1) à la fin du XIIe siècle, l'aliénation sans autorisation seigneuriale décrite par le T. A. C. est en vigueur au Bourg le roi ; des textes spéciaux en défendent l'application au Bourg

(1) Cf. *infra*, IIe Partie, Chapitre I.

(2) Cf. *supra*, p. 48.

l'Abbé, peut-être aussi au Bourg l'Abbesse ; 2) Le Bourg le roi, pour lequel les textes nous laissent entièrement en défaut, conquiert sans doute la libre aliénabilité opposable au seigneur vers la fin du premier tiers du XIII[e] siècle, vers l'époque où l'apparition du retrait seigneurial annonce que ce nouveau régime des tenures existe en Normandie : grosse ville commerçante et peuplée, jouissant de libertés communales, Caen n'a pu être en retard, dans la partie au moins qui relevait immédiatement du roi, sur la moyenne des tenures Normandes ; 3) Les Bourgs abbatiaux ne sont pas restés longtemps en arrière : peut-être n'ont-ils jamais connu le régime intermédiaire du T. A. C. qui avait permis à l'institution de la tenure libre de s'élaborer à côté d'eux ; mais, grâce à des privilèges accordés à un nombre croissant de fonds, grâce à la contagion de l'exemple donné par le Bourg royal, la coutume nouvelle s'y est introduite et elle est en pleine vigueur à la fin du XIII[e] siècle. Dans tout le Bourgage caennais la *tenure garantie* est alors devenue la *tenure libre.*

SECTION III

La Tenure Urbaine franche (XV[e] Siècle)

Dans les campagnes, la condition des tenures resta toujours au point de vue de la liberté d'aliéner celle dont on vient de décrire les origines : dans beaucoup de villes normandes (1) et à Caen particulièrement la disparition du treizième et du retrait seigneurial réalisa cette franchise complète qui, pour le rédacteur de la *Summa de legibus,* était déjà un caractère essentiel du Bourgage.

Le franc-alleu de Caen aux XVII[e] et XVIII[e] siècles. — Aux XVII[e] et XVIII[e] siècles le Bourg du roi, à Caen, est considéré comme un *franc-alleu :* un arrêt du conseil du 16 juin 1674 déclare les habitants de Caen exempts de donner, pour la confection du papier terrier du roi, déclaration de leurs maisons assises en cette ville « que Sa Majesté déclare situées *en franc-aleu et comme telles libres et exemptes par leur propre nature de reliefs, treisièmes et autres*

(1) Cf. Génestal, *La tenure en bourgage,* p. 109 et sv.

droits seigneuriaux » (1). Aussi, l'administration royale soumet-elle la ville à la taxe qui frappe les immeubles assis en franc-alleu : En 1642, par exemple, la ville et élection de Caen paye 120.000 livres pour se racheter de cette taxe (2). Au cours du XVIIIe siècle, le receveur du domaine de la généralité de Caen, le sieur Nigon soutiendra, il est vrai, victorieusement la thèse contraire : il fera juger par le conseil du roi contre les maires, échevins et habitants de la ville que le Bourgage caennais n'est pas « un alleu, mais une tenure roturière dans la mouvance du roi ». Son but était de contraindre la ville à acquitter les nouveaux droits d'enregistrement frappant les contrats qui constataient des mutations de propriété sur les immeubles soumis à la directe du roi (3). Mais il est lui-même forcé de reconnaître que Caen est un franc-alleu mitigé « qui se borne seulement à *exempter les biens situés dans ces villes et bourgs du treisième qui se paye à toutes mutations* par vente au roy et aux seigneurs particuliers, et des autres droits seigneuriaux nommés *reliefs* et aydes coutumiers, sans tirer ces biens de la directe des seigneurs féodaux, parce que ce privilège est émané d'eux et qu'ils ne l'ont accordé qu'à dessein de peupler les villes et bourgs qu'ils ont fait bâtir dans leurs fiefs » (4). On ne saurait mieux définir cette tenure franche du bourgage dont nous cherchons à constater l'existence.

Les habitants du Bourg-l'Abbé à cette époque jouissent de la même condition privilégiée. Un arrêt du conseil du 15 décembre 1693 semble pourtant affirmer le contraire ; il exempte l'Abbaye de l'obligation de contribuer au paiement des 75.000 l. que devait alors acquitter la ville de Caen pour la décharge de la recherche du franc-alleu et franc-bourgage (5).

(1) H. 1943 ; extrait des « Observations des Maires, Echevins et Habitans de la ville de Caen... touchant le procès qu'ils ont au conseil contre le sieur Nigon, receveur du domaine de la généralité de Caen » — 1742 — p. 7.

(2) H. 1943 — *id.* — p. 12 et 31.

(3) Edits de Déc. 1701 et de 1727.

(4) H.— 1943. — Observations, etc. p. 24.— On n'a pas à étudier ici l'affaire Nigon ni à décider si Caen doit ou non être considéré comme un alleu au XVIIIe siècle. — La question ne saurait être posée encore au XVe siècle, le roi continuant à percevoir des droits seigneuriaux dans son Bourg à cette époque (cf. p. 50, note 3, la section II du chap. I *passim* et p. 125, note 3.

(5) H. —1943. — « Attendu que la baronnie du Bourg l'Abbé et le fief de Brucourt dépendant de son Abbaye de Saint-Etienne de Caen ne sont point en franc aleu, puisqu'il (l'abbé) en rend hommage à sa Majesté, et que les héritages qui appartiennent à ses vassaux ne sont également point en franc aleu », etc.

Parmi les motifs de cette exemption cet arrêt s'appuie expressément sur le fait que les héritages appartenant aux vassaux de l'abbaye « ne sont point en franc-aleu, puisqu'ilz luy payent des cens *et droictz seigneuriaux aux mutations* ». — Mais une ordonnance du sénéchal de l'abbaye, du 29 mars 1764, qui enjoint aux tenanciers de Saint-Etiennne de bailler déclaration de leurs héritages assis dans la mouvance de l'abbé et tenus en franc-bourgage, leur garantit solennellement que cette déclaration n'entraînera pas pour eux le paiement d'aucuns reliefs ou treizièmes (1). Il est facile de concilier ces deux textes contradictoires en apparence : dans le procès par lequel le monastère s'est fait exempter du paiement des droits de franc-alleu il a pu établir que certains de ses tenanciers payaient les droits de mutation : tel était certainement le cas des villenages et des vavassoreries qui entourent, du côté de la campagne, les possessions de Saint-Etienne à Vaucelles et au Bourg-l'Abbé (3). Le sénéchal, au contraire, n'adresse son ordonnance qu'aux tenants en franc-bourgage, c'est-à-dire aux propriétaires de maisons situées dans les quartiers urbains et jouissant du régime de la tenure franche. — D'ailleurs, les héritages du Bourg ne sont pas des alleux parfaits ; la directe de l'Abbé subsiste sur eux, au moins théoriquement, puisque lui, l'Abbé, il en rend hommage au roi, comme le remarque l'arrêt de 1693. Ce sont encore des *tenures*, mais, et c'est tout ce que nous prétendons démontrer, ce sont des *tenures franches*.

Quant au Bourg l'Abbesse, nous n'avons pu jusqu'ici déterminer faute de textes sur ce point ni quand ni dans quelle mesure la franchise des tenures y a été réalisée. Au début du XVe siècle le rédacteur d'une des notices qui ouvrent le Registre de Mémoires et Extraits (3) considère tous les tenanciers de l'Abbesse sans distinction comme obligés au paiement des reliefs et treizièmes.

La franchise au XVIe siècle ; Les comptes de la Viconté. — De nombreux indices permettent de reconnaître la *tenure franche*

(1) Donnée à l'appendice N° 54.
(2) Cf. p. 29, 50 et 91.
(3) f° 4 — passage cité p. 69 note 1.

dans les deux autres Bourgs de Caen au XVIe siècle et à la fin du XVe.

Tout d'abord, un rôle des Reliefs dus au roi pendant l'année 1571 dans la viconté de Caen contient le relevé des droits acquittés dans chacune des dix sergenteries dont elle se compose, et il ne mentionne aucun fonds assis dans la ville comme ayant payé ce relief (1).

L'examen des douze registres renfermant le compte annuel des recettes et des dépenses de la viconté de Caen (2), qui ont été conservés pour différentes années s'échelonnant entre 1475 et 1552 aboutit à une constatation du même genre ; Les registres A. 106, 107, 108 et 109 où sont enregistrés les comptes des années 1514 à 1525 nous font savoir que la perception des reliefs et treizièmes de la viconté dont le montant ne dépassait pas 20 livres était affermée pour une durée de 10 ans. Ces *menus reliefs* ne figurent pas aux registres chaque année : ainsi en 1513 le fermier acquitte, immédiatement après qu'il a été déclaré adjudicataire, la moitié du montant de l'enchère ; il paye le restant en 5 annuités réparties sur les 5 dernières années (1518-1522) de sa ferme. Par conséquent on ne saurait rien conclure du fait que dans la plupart des registres conservés on rencontre la mention *Néant* à la rubrique des Reliefs et Treizièmes, ou seulement quelques cotes (3 ou 4, rarement davantage) directement perçues par le viconte, soit comme *gros relief* dépassant 20 livres, soit pour une raison quelconque généralement inconnue. — Néanmoins ces comptes ne laissent pas de fournir un argument important en faveur de la franchise de la ville :

Cette ferme des Menus reliefs et Treizièmes pour les dix années 1513-1522, était affermée au prix de 50 l. t. Pendant ces années, pour lesquelles nous possédons les registres, aucun *Gros relief* ne figure aux comptes de recette de la viconté. Dans aucun

(1) A. 117. « La Roolle des reliefz taxez pour les serjeanteries d'Argences, Trouard, Varaville, Estreham, Bernières, Creully, Villers, Cheux, Evrecy, Préaux et de la banlieue a esté déclairée et délivrée en ung roolle en parchemin au recensement du domaine, — prises et chargées en recepte et tenir compte par Nous Guillame Artur escuier licencié ès loix viconte de Caen, en la présence de noble homme Me Pierres Duhamel advocat et Jehan Bazire procureur du roy en la viconté de Caen »

(2) Cf. Introduction p. 18.

des registres conservés, ni nulle part ailleurs, rien ne permet de soupçonner que la perception de droits de mutation acquittés par la ville ait fait l'objet d'une ferme spéciale. La crainte que le profit de ces droits ait été transporté par le roi en don à des princes apanagers, à la famille d'Orléans, par exemple, qui possédait d'importants domaines dans la banlieue même de Caen, est écartée par un texte explicite (1) : En 1473, c'est-à-dire deux ans seulement avant le plus ancien en date des registres de viconté, des commissaires députés par la duchesse d'Orléans pour inspecter ses biens en Normandie portent sur ce point un témoignage exprès. Ils n'ont, rapportent-ils, trouvé en la viconté de Caen aucuns reliefs et treizièmes appartenant à la duchesse, parce qu'ils sont réservés pour le roi avec la haute, basse et moyenne justice et la garde des fiefs nobles et ne sont pas compris dans l'assiette de l'apanage du duc d'Orléans. — Par conséquent, le roi estimait à environ 5 livres par an le revenu qu'il pouvait tirer des reliefs et treizièmes dans la viconté de Caen, puisqu'il consentait à l'affermer pour ce prix, tout en se réservant le profit qui proviendrait des mutations de propriété intéressant les domaines importants. Ce chiffre extrêmement faible serait absolument ridicule si la ville de Caen, parvenue alors à un degré de richesse et d'activité qu'elle n'a jamais dépassé, avait été obligée au paiement des droits de mutation.

Dans la ville si voisine de Bayeux, en 1517, le relief et le treizième ont complètement disparu et son territoire est réputé franc aleu (2). A cette date on y plaide pour déterminer si des héritages de la banlieue sont ou non à l'intérieur des limites où s'arrête le franc aleu, afin de savoir s'il est licite d'exiger d'eux l'acquittement de treizièmes (3).

Les états de Distribution dans les Décrets et le Marchement de 1486. — Pour le Bourg l'Abbé les états de distribution des deniers payés par l'adjudicataire au dernier acte de la procédure

(1) Archives Nationales P. 1933 2.

(2) *Usages locaux de la viconté de Bayeux*, art. 2.

(3) Résumé d'un procès écrit sur une feuille blanche à la fin d'un exemplaire de l'édition de la Glose par Lerouille de 1534 conservé au Séminaire de Droit Normand à la Faculté de Droit de Caen.

de Décret accusent nettement l'opposition entre les deux sortes de tenures qui occupent le domaine de Saint-Etienne. Quand le fonds décrété dépend de l'un des villenages qui forment la banlieue du Bourg abbatial une somme est prélevée sur le montant de l'enchère pour acquitter le treizième dû à l'abbaye. Par contre, quand le décret porte, non sur les jardins ou les terres arables de la périphérie, mais sur les maisons sises à l'intérieur du Bourg, c'est-à-dire sur ces ténements du Bourgage qui doivent le gablage, l'état de de distribution ne signale aucun treizième (1).

Cette indication est pleinement confirmée par le Marchement de 1486-91.

Dans ce tableau des tènements qui constituent le Bourg et des prestations qu'ils doivent à l'abbaye, chaque fois que se rencontre un fonds faisant partie d'un villenage, une mention absente de tous les autres *items* apparaît : « Reliefz, XIIIe, obéissance de court et juridiction » (2). Si tous les héritages étaient obligés à l'acquittement de ces droits de mutation, à quoi bon les mentionner à propos d'une certaine catégorie bien définie d'entre eux ? On n'objectera pas que tous, et non pas seulement les villenages, étaient soumis à la juridiction de l'abbé. Il y a là une formule toute faite que l'on reproduit dans son entier (3) ; il suffirait que l'insertion des deux premiers termes ait eu un intérêt pour que l'on ajoutât naturellement le reste quoiqu'il ne spécifiât rien de particulier aux ténements en question.

Aucun état de distribution semblable ne nous est parvenu pour le XVe siècle. Néanmoins il n'est pas sans intérêt de remarquer que les nombreuses lettres du viconte exposant en détail la procédure de décrets ne nomment jamais le treizième. Au contraire, dans une des premières lettres (4) de ce genre que nous

(1) Cf. H. 2268. — Lettre du viconte du 15 Mars 1521 — contenant distribution du prix de l'adjudication pour plusieurs terres et jardins en villenages avec paiement du 13e ; — et par contre H. 2 165 des états du 8 Nov. 1510 et du 24 Mai 1517, concernant des maisons franches du treizième. Il nous a malheureusement été impossible de trouver des états de distribution concernant des fonds du Bourg royal.

(2) f°s 46, 47, 87, 89, 94, 96 ; — Le Compte du Grangier (H. 2076) f° 9, énumérant les obligations des fonds en villenage signale qu' « ilz doivent hommage, reliefz, XIIImes, aides coustumières ».

(3) Cf. *infra* p. 123, l'emploi de la même formule dans le fief de l'abbaye d'Ardennes.

(4) H. 806 (Aunay) — à l'Appendice N° 27. Le fonds est situé paroisse Saint-Pierre en plein Bourg Royal.

possédions pour le XIVe siècle (15 Décembre 1362) le 13e est mentionné à côté de la taxation des dépens.

Les stipulations de franc et quitte (XVe siècle). — Des dernières années du XIVe siècle et des premières années du siècle suivant date un groupe de textes qui permet d'entrevoir les origines mêmes de la tenure franche. Dans le fief Thiout, possession de l'abbaye d'Ardennes, dans ses parties enclavées au milieu du domaine royal (1) comme dans celles situées parmi les terres de Saint-Etienne au Bourg l'Abbé ou à Vaucelles (2), — dans le Bourg même du roi (3), enfin, de nombreux actes désignent les héritages dont ils constatent l'aliénation comme *francs et quittes de vendre et d'achater.* — N'est-ce pas une preuve que ces maisons sont alors considérées comme jouissant d'un privilège à cet égard ? Si tous les fonds voisins étaient comme elles exempts du 13e il serait oiseux de signaler leur franchise. D'ailleurs des actes relatifs à

(1) E. Jehan Quatrans f° 121 — 12 Févr. 1381 (anc. st.): « garantit du fieu Thiout france et quitte de vendre et d'achater » (une maison rue de Cathehoulle) ; — Id. f° 201vo : — 27 Aout 1383 (paroisse Saint-Sauveur) ; — H. 2041 f° 92vo — 20 Févr. 1387 (anc. st.) (rue Guilbert) ; — f° 51 — 5 Mai 1390 (rue Exmoisine) ; — E. Colin de Vernay, p. 69 — 21 Nov. 1396 (marché Saint-Sauveur) ; — p. 123 — 26 Sept. 1397 (par. Saint-Pierre) ; — H. 2043 — 25 Avril 1402 (rue Exmoisine) ; — E. Colin de Vernay, p. 451 — 27 Avril 1402 (par. Saint-Pierre) ; — p. 450 — 26 Avril 1402 (rue Exmoisine) ; — Cartul. Hôtel-Dieu, f° 150 — 15 Déc. 1404 (par. Saint-Pierre) — tabellion Jehan de la Fontaine ; — E. Colin de Vernay, p. 750 — 30 Déc. 1414 (marché Saint-Sauveur).

(2) E. Jehan Quatrans f° 106 — 1 janv. 1381 (anc. st.) — (par. Saint-Nicolas) ; — H. 2041 f° 68vo — 7 Oct. 1382 (rue de la Tannerie) ; — f° 62vo — 27 Oct. 1382 (à Vaucelles) ; — f° 13vo — 14 Oct. 1386 (à Vaucelles) ; — f° 87 — 19 Déc. 1387 — (à Vaucelles) ; — E. Colin de Vernay p. 134 — 27 Nov. 1397 (à Vaucelles) ; — p. 298 — 29 Sept. 1400 (Vaucelles) ; — p. 320 — 17 janv. 1400 (anc. st.) (Saint-Nicolas) ; — p. 361 — 24 Mai 1401 — (Saint-Ouen) ; — p. 660 — 2 janv. 1403 — (Vaucelles) ; — p. 743 — 6 Août 1404 (Vaucelles) ; — p. 498 — 20 Mars 1412 (anc. st.).

(3) E. Jehan Quatrans f° 182vo — 16 Avril 1383 (Froide rue) ; — H. 2041 f° 52 — 11 Oct. 1390 (rue des Prés) ; — E. Colin de Vernay, p. 46 — 21 Mai 1396 (à Vaucelles) ; — p. 56 — 2 Août 1396 (par. Saint-Pierre) ; — p. 737 — 14 juillet 1404 (Grant rue) ; p. 740 — 27 juillet 1404 (par. Saint-Pierre) ; p. 84 — 22 Mai 1410 (rue Pestmesnie) ; — p. 228 — 26 Mai 1411 (par. Saint-Pierre) ; — p. 383 — 24 juillet 1412 — (par. Saint-Pierre) ; — p. 442 — 20 Déc. 1412 (id.) ; — p. 520 — 4 Mai 1413 (marché Saint-Sauveur) ; — p. 755 — 16 janv. 1414 (anc. st.) — (par. Saint-Sauveur). — Pour certains fonds de la banlieue il y avait doute : E. Colin de Vernay, p. 542 — 18 juin 1413. — Un bourgeois acheteur de 3 pièces de terre *en terrour* de Caen promit aux vendeurs que « se aucuns reliefz ou XIIImes estoient demandés à cause des héritages dessus diz », il ne les appellerait pas en garantie et les paierait lui-même, « nonobstant que iceulz (vendeurs)... aient vendus iceulz héritages frans et quittes ». — « Et est ce fait parmy ce que en faisant lad. vente desdiz héritages il avoit esté dit et acordé que, se iceulz héritages faisoient ne reliefs ne XIIImes, que led. bourgeois les seroit tenu à poier et acquitter ».

d'autres immeubles dans le fieu Thiout signalent aussi parfois expressément à cette époque que le fonds est soumis aux droits de mutation : « reliefz, XIII[mes], obéissance de court et juridiction » (1), selon la formule employée aussi pour indiquer l'obligation des villenages au Bourg l'Abbé. Les deux catégories de fonds, les uns francs, les autres obligés, étaient sans doute assez nombreuses alors dans ce fief pour que l'on ne pût discerner quel y était le droit commun : cela rendait indispensable de préciser expressément quelle était la situation de l'héritage à cet égard.

Ces actes indiquant, contrairement à l'usage, si le ténement aliéné est ou non franc des droits de mutation, ne se rencontrent que pendant une période assez courte : Le plus ancien est du 1er Janvier 1381 (1382 n. s.), le plus récent du 16 Janvier 1414 (1415 n. s.). Il est possible que des actes de ce genre aient été assez fréquents dans les années qui précèdent 1382, car tous les registres de tabellionnage antérieurs ont disparu et par suite notre documentation en est rendue assez imparfaite ; mais leur absence des registres de tabellionnage de 1435, 1441, 1447, etc., est caractéristique. Ils sont l'indice d'une période de transition : ils marquent l'instant où la franchise des droits de mutation était acquise comme un privilège spécial par des fonds isolés dont la condition particulièrement favorable tranchait sur le droit commun environnant. La naissance de la tenure *libre* nous a déjà offert quelques exemples de ce genre (2).

Il est malheureusement impossible de discerner la manière dont se produisit cette extension graduelle de la franchise ; l'hypothèse la plus vraisemblable est, comme pour la coutume, celle du rachat. On est alors en pleine guerre de Cent Ans : Le roi, les abbés dont les monastères ont beaucoup souffert de la guerre, cherchent à se procurer de l'argent par tous les moyens possibles. L'idée a pu leur venir de vendre leur droit d'exiger le relief et le treizième. On a

(1) H. 221 — (Ardennes) — 4 Déc. 1410 — prise à fieffe d'une maison paroisse Saint-Etienne par faisant aux religieux d'Ardennes une rente et « les reliefs, treizième, service de prévosté appartenant à lad. seigneurie » ; — H. 227 — 22 Mars 1427 (anc. st.) — fieffe d'une maison relevant du fieu Tiouf par. Saint-Martin par une rente « avec un hommage, reliefz, troisièmes, aides coustumières, obéissances de court et juridiction, services de prévosté à son tour tant seullement ».

(2) Cf. p. 114.

d'ailleurs dans d'autres villes bien des exemples de ce genre (1).

Hypothèse. — L'affranchissement, commencé par une série de contrats isolés entre le roi et les propriétaires de maisons, a dû s'achever entre 1415 et 1435 par quelque mesure générale. La franchise a-t-elle été accordée par le roi de France au moment où il se préparait à repousser l'invasion de 1415-1417? Peut-être fut-ce pour lui le moyen d'obtenir de la ville l'octroi d'une aide ou quelque autre sacrifice important? Déjà, le 21 Juin 1364, Bertrand Duguesclin, capitaine général de Normandie outre Seine, exempte les habitants de la paroisse Saint-Gilles, c'est-à-dire les tenanciers du Bourg l'Abbesse de tous *treiziesmes* dus au roi (par suite pour leurs possessions hors du domaine de l'Abbaye) pendant la durée d'un an : « à cause des grants pertes et dommages qu'ils ont eus et soustenus pour nous » (2). — Mais une telle mesure s'accorde surtout parfaitement avec la politique suivie en Normandie par le conquérant Anglais, Henri V. On sait ses efforts pour repeupler la province dévastée par la guerre et dont les habitants fuyaient devant son armée (3). Le massacre de l'assaut et l'émigration qui suivit ne lui laissèrent, après la prise de Caen, qu'une ville ruinée et abandonnée de ses habitants (4). Le duc de Clarence, annonçant à la commune de Londres l'entrée du roi à Caen, écrit, le 11 Septembre 1417 : « Maintenant nous n'avons besoin par deçà de chose au monde fors que de gens pour peupler les villes » (5). Henri V aura sans doute recouru à l'appât de la condition privilégiée résultant pour le sol urbain de la suppression du treizième dans l'espoir d'y attirer de nouveaux habitants et de faire revenir les anciens.

Une entreprise de colonisation a donné naissance au Bourgage Caennais ; le désir de repeupler une ville dévastée a vraisembla-

(1) En Allemagne, p. ex., à Dortmund, Lübeck, etc. : Desmarez, *op, cit.* p. 45.

(2) Ms. 90 f° 14v° de la Bibliothèque municipale de Caen — Papiers de l'abbé De la Rue.

(3) Cf. les Rôles Normands : *Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 15 p. 284, 290 ; t. 23 p. 105, n° 649, n° 670 ; — V. L. Puiseux, *L'émigration Normande et la colonisation Anglaise au XVe* siècle (Caen-Paris 1866), p. 17, 32 et ss. 52, 67.

(4) Puiseux, l. c. ; P. Carel, *Etude sur la Commune de Caen* (1888) — p. 150 — ; v. le Matrologe de la ville de Caen (Archives municipales A a 1) f° 76-78.

(5) *Monuments français qui se trouvent en Angleterre*, publiés par J. Delpit — p. 220.

blement été l'occasion du progrès qui lui a fait atteindre la pleine franchise où la *Summa de legibus* voit un des caractères essentiels de la *teneura per burgagium.* — La franchise conquise par le domaine royal aura été à la même époque étendue au Bourg-l'Abbé pour des raisons qui nous échappent, tandis que l'Abbesse réussissait probablement à garder longtemps encore ses anciennes prérogatives.

La Propriété seigneuriale dans le Bourgage de Caen : Résumé de son histoire. — De la *tenure garantie* offerte aux hôtes du XIe siècle par les ducs à la *tenure franche* du XVe il y a une large différence : le droit de disposition, nul à l'origine, est devenu parfait ; le tenancier peut se considérer comme le véritable propriétaire de son héritage et il en prend parfois le titre (1). A partir de l'occupation anglaise le gablage semble avoir disparu du Bourg royal et la *coutume* n'y est plus acquittée que par certains quartiers (2). La propriété seigneuriale du roi n'a certes pas disparu, il est vrai : le gage-plège où les bourgeois viennent reconnaître sa directe se réunira encore au début du XVIIe siècle ; l'obligation au guet a pris une nouvelle forme, mais demeure intacte dans son principe. La confiscation pour forfaiture y fut pratiquée sur une grande échelle par Henri V contre les *absents* et les *brigands* qui avaient fui la domination anglaise ou combattaient contre les envahisseurs ; en vertu de son droit sur les ténements en deshérence il saisissait les fonds que les héritiers n'étaient pas là pour recueillir (3). — Mais, en somme, si le Bourg royal n'est pas un alleu, et si au XVIIIe siècle encore on pourra soutenir qu'il est dans la mouvance du roi, il jouit dès avant le milieu du XVe siècle d'une condition assez peu différente en fait. En dehors des circonstances exceptionnelles de la forfaiture et de la deshérence, c'est-à-dire de prérogatives que le roi exercerait comme souverain s'il n'y avait droit comme seigneur, le bourgeois n'est plus obligé qu'à aller

(1) Cf. H. 2041 f° 238 (8 Avril 1398) ; et f° 65 (1er Août 1382) ; H. 2174 (Saint-Etienne) 13 janv. 1412 (1413 n. s.) ; — E. Guillaume Caudebec f° 23 (9 Mars 1441 anc. st.), etc.

(2) Cf. p. 76.

(3) Arrêt de l'Assise de Caen du 16 janv. 1422 (1423) — à l'Appendice N 42. Cf. Puiseux, p. 102-109. — Le roi Anglais se considérait comme le propriétaire éminent de toutes les terres du duché (*Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 23 n° 698).

reconnaître annuellement au gage plège la mouvance du roi et à lui acquitter les deniers du guet. Il est soumis à sa juridiction, mais c'est plutôt un avantage, et le caractère allodial de sa terre ne saurait l'en exempter : il serait toujours le sujet du roi s'il n'en était pas le tenancier. Ainsi, dès le XV[e] siècle, la *tenure franche* dans le bourgage tend à ne plus être une tenure que théoriquement (1) et la directe seigneuriale à se transformer en un droit plus honorifique qu'utile. Cela explique les hésitations et les variations de la jurisprudence du conseil du roi qui, selon l'avantage du moment, traitera Caen tantôt comme un franc-alleu tantôt comme un bourgage-tenure durant les deux derniers siècles de la monarchie.

Enfin c'est à cette époque, au milieu du XV[e] siècle, que le contraste entre les trois seigneuries qui se partagent le Bourgage Caennais est le plus tranché : Les tenanciers du Bourg-l'Abbé paraissent avoir obtenu au même moment que les bourgeois du roi la franchise des droits de mutation, mais l'exploitation seigneuriale est restée plus lourde dans les possessions de l'abbaye : la banlieue de son Bourg est occupée par des villenages soumis aux reliefs et 13[mes], tandis que le *terroir de Caen* sur la lisière du *franc-fieu* du roi est *franc et quitte de toutes charges*. Le Bourg l'Abbesse surtout ignore complètement la tenure franche et l'abbesse parvient même à s'y faire prester des services inconnus du bourgage.

Le facteur essentiel de l'évolution était donc bien la transformation de la terre cultivée ou déserte en un territoire urbain couvert de maisons, où l'on attirait des habitants en leur concédant le sol à des conditions privilégiées ; ces conditions privilégiées elles-mêmes ont été sans cesse s'améliorant parce que ces tenanciers enrichis par le commerce ont pu acheter au seigneur de diverses façons sa renonciation à beaucoup de ses droits les uns après les autres. Le domaine resté en dehors du développement

(1) Cette situation est très bien exprimée par ce titre *tenans propriétairement* sous lequel les bourgeois se désignent eux-mème ordinairement : E. Jehan Desmaires. — 20 janvier 1436 (anc. st.) f° 139[vo] : Jehan Bellet confesse être tenant propriétairement d'un masnage, etc ; Cf. Cart, Saint-Pierre f° 298 (11 Mars 1435 anc. st.) ; E. Jehan Desmaires — 8 Févr, 1436 (anc. st.) f° 149 ; — H. 2174 (Saint-Etienne) 25 Févr, 1439 ; « Desquelz héritages est à présent tenant propriétairement, comme len dit » ; — etc.

urbain, mal distinct des campagnes voisines, n'a profité que des innovations dont bénéficièrent toutes les terres Normandes, de la liberté d'aliéner par exemple ; il n'a pas participé à la conquête des privilèges particuliers aux villes, comme l'exemption des droits de mutation, et ses habitants ont même dû se résigner à fournir des services que ne devaient pas les tenanciers de l'ancien Bourgage de Guillaume le Conquérant.

Deuxième Partie

Rentes et Baux héréditaires ou à temps dans le Bourgage Caennais Leur Mécanisme juridique (XIIe Siècle. — XVe Siècle)

CHAPITRE PREMIER

La Fieffe [1] entre Bourgeois (Bail à cens et Bail à rente) et la Vente de Rentes Les Origines (XIIe-XIIIe Siècles)

L'étude de la propriété seigneuriale, c'est-à-dire des rapports naissant entre le seigneur et ses bourgeois à l'occasion de la possession du sol, nous a permis de retracer les grandes lignes du régime foncier en vigueur dans les trois Bourgs de Caen au Moyen Age. Il nous faut maintenant rechercher et examiner les instruments juridiques dont se servirent les bourgeois pour tirer parti de toute la valeur économique dont était capable la terre qui leur avait été concédée. L'objet de ces chapitres demeure toujours des rapports juridiques ayant la terre pour base ; mais ce sont des bourgeois qu'ils unissent, et non plus les bourgeois et

(1) A la suite des textes Normands nous désignons par ce mot toute concession héréditaire de la terre, — et par le mot *rente* toute redevance annuelle et perpétuelle, en nature ou en argent, qu'elle soit due en vertu d'un bail à cens ou à rente foncière ou d'une constitution de rente. — Le mot *cens*, très peu usité en Normandie, est presque sans exemple dans les actes *Caennais*.

leur seigneur, et c'est une série de contrats entre particuliers qui leur donne naissance. A partir des dernières années du XIIe siècle la condition juridique de chaque parcelle du territoire urbain tend à être ainsi déterminée par deux éléments d'ordre différent : 1) La coutume non écrite, s'appliquant à tous les ténements situés dans la seigneurie et déterminant les droits et les devoirs qu'acquiert et contracte tout tenancier envers le seigneur du seul fait de sa prise de possession ; — 2) les droits divers que les tenanciers successifs du fonds ont créés ou transmis à d'autres bourgeois par une série de baux et de ventes constatés par des actes dressés par les parties ou à leur requête. — C'est le mécanisme de ces institutions sorties de nécessités économiques et développées par l'usage dont nous allons essayer de reconstituer les rouages et le fonctionnement à l'aide des documents mêmes de la pratique, des titres conservés par les contemporains pour la preuve de leurs droits.

Deux institutions ont joué un rôle prépondérant dans la vie économique de cette époque (XIIIe XVe siècles) où la terre est encore de beaucoup la principale richesse et le numéraire assez rare : le bail à cens ou à rente qui rend possible la subdivision des ténements et leur passage de main en main à un moment où il était difficile de trouver un acheteur capable de payer un prix — la vente de rentes constituées sur la terre permettant aux tenanciers de se procurer un large crédit sans se dessaisir de leurs héritages qui deviennent grâce à elle le gage de leurs créanciers sans sortir de leurs mains.

Nous n'avons pas à rechercher d'une manière générale quand ni comment s'est produite la découverte de ces deux institutions juridiques. Nous devons nous borner à déterminer à quelle date et de quelle manière elles apparaissent dans les limites territoriales restreintes qui servent de cadre au présent travail.

§ I. — Le Bail à Cens

Conditions historiques de son développement à Caen (XIIe siècle). — Le territoire encore plus qu'à demi-rural où s'établissaient les *hospites* des ducs au XIe siècle est devenu à la fin du siècle suivant une ville importante. Caen est une résidence des rois

Angevins, l'étape nécessaire sur la route qui unit leurs possessions continentales d'Anjou et d'Aquitaine à leur royaume d'Angleterre. C'est le siège de leur Echiquier des Comptes (1). Au cours du siècle les *aree* formées chacune d'un jardin et d'un verger qui entouraient primitivement la maison du tenancier ont fait place à de nouvelles maisons et la valeur des terrains a dû s'élever dans une proportion considérable. Ce phénomène économique exigeait pour sa réalisation que les tenanciers pussent diviser et sous-concéder leurs ténements sur une grande échelle.

Par conséquent, la fieffe entre bourgeois, c'est-à-dire la concession héréditaire de portions de leurs ténements à des immigrants qui venaient se fixer dans le Bourgage, a certainement joué déjà un très grand rôle au cours du XII[e] siècle : La vente ne peut alors avoir été fréquemment employée par suite du manque de capitaux et de numéraire. Le bail à temps ou même à vie était inacceptable pour des tenanciers qui avaient leur maison à bâtir avant de s'établir sur le sol concédé (2), tout comme les hôtes du XI[e] siècle. — Malheureusement la destruction de tous les documents concernant le Bourg royal, centre du peuplement comme de l'activité économique ou politique, probablement aussi la forme exclusivement orale employée alors pour la passation des contrats entre bourgeois (3), empêchent d'apercevoir directement le jeu des institutions qui permirent d'opérer cette subdivision des ténements primitifs. — Néanmoins, grâce aux chartes qui commencent à se multiplier à l'extrême fin du XII[e] siècle, on peut être certain que l'instrument juridique qui servit à réaliser ces

(1) Cf. De la Rue, *Essais*, t. II p. 296 et ss., 306-8, 314, 321, 325 ; — H. Prentout, *Introduction à l'Histoire de Caen* (leçon inaugurale, dans les *Mémoires de l'Académie de Caen* — 1903) : — Valin, *Le duc de Normandie et sa cour* — thèse — Paris 1909) p. 122.

(2) Cf. H. Trinité — Registre de Mémoires et Extraits f° 26 v° — Lettre d'une abbesse non datée (le copiste a omis le nom de l'abbesse) : Celle-ci fieffe des terres que lui avait vendues Robert de Calix vers 1152 (H. Trinité n° 47 = Cartulaire de Calix f° 56) et fait savoir :

« Nos concessisse Roberto Torel et Anchetillo Brochet et Roberto Perceroche et Hug. Manourier et Henrico filio Vymondi et Gaufrido nepoti terram ubi Robertus de Caluz manebat, *ad edificandas edes suas*, hereditario jure et suis heredibus, libere et quiete ab omnibus consuetudinibus ; — Easiquid ratione istud eis concessimus et suis heredibus ut unusquisque predictorum hominum singulis annis reddebat *(sic)* IV sol. andeg. ad feriam Prati et II capones ad Natale Domini et XX ova ad Pascha ».

(3) Cf. *infra*. Chapitre II Section I.

sous-concessions ne fut pas le *bail à rente foncière*, mais bien le *bail à cens*.

Définition. — On sait assez combien différente est la condition d'une terre selon que l'un ou l'autre de ces deux modes a été employé : Par le *bail à cens* le concédant devient le *seigneur* de la terre ; il n'acquiert pas seulement le droit d'exiger du concessionnaire une redevance annuelle, — il se réserve en outre celui de consentir aux aliénations que voudrait opérer le concessionnaire et de percevoir à leur occasion des droits de mutation (treizièmes et reliefs) ; il exige généralement la prestation de certains services, celle de l'hommage ; il retient sur le fonds fieffé une juridiction foncière qui connait des litiges soulevés à l'occasion des droits sur la terre entre lui et le tenancier ou entre ce dernier et des tiers. — Au contraire, dans le cas d'un *bail à rente*, le preneur du fonds ne doit que la rente annuelle et rien de plus ; exceptionnellement, il est vrai, il prestera hommage ; mais toujours il pourra aliéner en pleine liberté et franchise et jamais son bailleur ne possédéra de juridiction foncière sur la terre concédée, en vertu du bail tout au moins.

Dans le *bail à cens* le concédant cherche avant tout à se procurer des *services* et la dépendance d'un *homme* et de ses héritiers. La famille qui a accepté de remplir ce rôle en prenant la terre ne peut se décharger de ses obligations, ni par suite aliéner le fonds dont la jouissance constitue la contre-partie de ses services, sans l'assentiment du concédant qui l'a choisie. Un lien de dépendance personnelle double l'obligation réelle née du bail de la terre. — Dans le *bail à rente* cette obligation réelle du tenancier subsiste seule ; le concédant n'a eu d'autre but que de se procurer un certain revenu annuel. C'est un crédirentier et rien de plus.

Il peut paraître bizarre de voir des tenanciers qui sont déjà des censitaires par rapport au roi ou à une abbaye reconcéder à *cens* tout ou partie de leur terre et s'ériger ainsi en seigneurs censiers sur leur ténement par un acte de leur volonté. Ce mode d'agir fut expressément défendu par une règle coutumière qui s'élabora au XIIIe siècle : « Cens sur cens n'a lieu » (1). Mais ce

(1) Cf. Esmein, *Manuel*, pp. 214 et 215 ; Génestal, *Rôle des Monastères comme Établissements de Crédit*, p. 103 et ss.

résultat devient beaucoup moins choquant si l'on réfléchit que ce changement dans son titre de possession, cette transformation du censitaire en seigneur, n'est pas en réalité le résultat du seul accord des parties : A cette époque on doit recourir à l'autorisation du seigneur pour aliéner, l'acte se passe devant lui, en sa cour ; il ratifie ainsi ce changement dans la situation juridique de son tenancier, dans l'état de choses que créa la concession opérée par lui ou ses ancêtres au profit du tenancier qui va aujourd'hui par cette sous-concession devenir le seigneur censier de sa masure.

Les Textes. — D'ailleurs des documents précis montrent clairement que, pendant la première moitié du XIII[e] siècle, l'arrière-fieffe revêt encore couramment la forme d'un bail à cens.

En 1217 Guillaume Belet, un simple bourgeois, rédige et scelle une charte pour ratifier la donation faite à la Maladrerie de Beaulieu par un autre bourgeois de quatre maisons qu'il tenait de lui en *censive* (1). L'objet de l'acte est bien uniquement d'autoriser l'aliénation, car Guillaume Belet n'abandonne aucun des droits qu'il possédait sur ces maisons et stipule expressément que les donataires devront lui acquitter les redevances dont elles sont chargées. Il est donc sans aucun doute possible le *seigneur censier* de ce ténement situé rue Ecuyère dans le Bourg royal.

En Février 1223 (1224 n. s.) un bourgeois de l'Abbesse, Henri le Chantre, rappelle dans une charte qu'un certain Laurent Le Ridé tenait de lui *(tenebat de me feodaliter)* une pièce de terre sise à Caen et qu'il en a fait don à l'abbaye de la Trinité, avec son autorisation et son assentiment : « *Et quam ipse dedit et elemosinavit eisdem concessione mea et assensu* » (2). Ici encore l'intervention du propriétaire éminent (3) de la terre avait eu uniquement pour

(1) Ancien chartrier de Beaulieu f° 7 v°.

(2) Cartul. Calix f° 49 v° = Registre de Mémoires et extraits f° 24. Par cette charte Henri le Chantre vend aux religieuses de la Trinité une rente de 5 s. qu'il percevait sur la terre que tenait de lui Laurent Le Ridé et que ce dernier avait donnée avec son autorisation.

(3) Ce mot n'est pas usité dans les sources, mais il nous paraît nécessaire de désigner par un terme spécial la personne de qui on tient la terre, le concédant et ses heritiers : le mot seigneur, *dominus*, alors seul en usage en Normandie, présuppose dans nos habitudes de langage que la tenure est une censive ; les termes de *bailleur*, *preneur* et *concédant* ne peuvent guère s'employer qu'en parlant d'une concession récente dont on étudie les effets, mais seraient bizarres ici appliqués à un état de choses existant, aux origines duquel on ne se réfère pas.

cause son droit d'autoriser les aliénations, car c'est postérieure ment à la donation de son tenancier et par la charte qui nous a été conservée qu'il renonce à ses droits sur la terre au profit des religieuses.

Par une charte non datée des premières années du XIII[e] siècle Durant Verdisant avait consenti, sur la prière du tenancier d'une maison dont il était le propriétaire éminent, à donner aux prêtres de l'église Saint-Pierre une rente de 6 s. t., 2 chapons et 30 œufs que ce dernier lui payait à cause d'une maison située rue Exmoisine, en plein Bourg royal ; en retour Durant Verdisant s'était fait payer 50 s. t. par le tenancier. — En 1223 les prêtres de Saint-Pierre lui achètent tous les droits qu'il avait conservés sur ce tènement après la première aliénation, c'est à dire le demeurant de la rente (4 s. t.), mais aussi, ajoute la charte, « tout l'hommage et toute la juridiction que je possédais sur lad. maison et le pré adjacent (1) ».

En paiement, il accepte 40 s. t. : la renonciation à l'hommage et à la juridiction, et sans doute aussi au droit de consentir aux aliénations, était ainsi estimée à un prix assez élevé. En effet, quand on vend 40 sous une rente annuelle de 4 sous, *plus* certains droits seigneuriaux, après avoir reçu 50 sous pour une rente de 6 sous, *plus* une redevance annuelle de 2 chapons et 30 œufs, c'est qu'on estime la valeur économique de ces droits seigneuriaux supérieure à celle de cette redevance en nature : si ces deux valeurs avaient paru équivalentes à Durant Verdisant, il eût demandé la première fois 60 sous et non pas 50 sous seulement. — On ne doit pas objecter à ce raisonnement que dans les deux ventes la rente peut n'avoir pas été capitalisée au même taux, car il s'agit de deux parties de la même rente due par un seul et même fonds et aliénées à peu d'années de distance. — Il y a bien ici une véritable censive qui rapporte au bailleur des profits ayant une valeur économique appréciable à côté de la rente annuelle en argent et en nature.

En juillet 1241, un certain Artur Tourel, aumônant à l'abbaye de la Trinité des rentes que lui faisaient les tenanciers de

(1) G. Cartul. S. Pierre f° 264 « Dedi eisdem totum hommagium et omnem juridictionem quam in eadem domo et in prato retrosedenti eidem domum pertinenti habebam ; ita tamen quod nec ego nec heredes mei ibidem aliquid de cetero poterimus reclamare ». — Les deux chartes sont reproduites à l'Appendice n° 6.

plusieurs pièces de terre et d'un herbergage à Calix (c'est-à-dire dans la seigneurie de l'Abbesse), déclare les donner aux religieuses « *cum hommagiis predictorum hominum et in omnibus que michi de* « *dictis tenementis jure hereditario accidere poterunt feodaliter* (1) Voilà donc encore un propriétaire éminent qui attendait autres choses de ses tenanciers qu'une simple rente annuelle. En plus même de l'hommage il escompte le profit de droits casuels : « toutes ces choses qui peuvent lui revenir en vertu de son droit héréditaire de censier ».

Les fieffes moyennant l'hommage et le service. — L'hommage à lui seul n'est pas une preuve suffisante que l'on se trouve en présence d'une censive (2). Mais il serait difficile de ne pas reconnaître le caractère de *baux à cens* aux fieffes moyennant l'hommage et le service qui sont le droit commun dans le Bourgage Caennais à cette époque (3). Alors en effet le bailleur

(1) H. Trinité N° 111. — Cartul. Calix f° 76; — Les mêmes expressions sont déjà employées dans la charte par laquelle un autre bourgeois de l'Abbesse, Martin Chrispien donne à l'abbaye une rente qu'il prenait sur un tènement à Vilers (Villers-sur-mer, ou S. Ouen de Villers au Bourg l'Abbé ?) : « cum hominagio..... et in omnibus que michi de dicto tenemento poterunt jure hereditario accidere. ».

(2) L'hommage se rencontre encore parfois, quoique très rarement, aux XIV[e] et XV[e] siècles alors qu'il n'y a plus de censives à Caen. — Ainsi, encore le 7 janv. 1450 (1451 n. s.) (H. Trinité. — Registre de Mém. et Extraits f° 20) Jehan Paisant et Martin Guy, bourgeois, fieffent à Jehan Skelton un jardin paroisse S. Gilles pour une rente de 60 s. t. avec un *hommage*; — l'hommage apparaît même dû par le débiteur d'une rente portant sur tous ses héritages dans un acte du 26 Avril 1396 (E. Colin de Vernay, p. 40, à l'Appendice sous le N° 33). En tout, nous avons relevé une quarantaine de pièces mentionnant une rente accompagnée d'hommage pour les XIV[e] et XV[e] siècles. Sauf ce trait rien n'indique que les fonds ainsi tenus soit des abbayes soit de simples bourgeois aient été soumis à un régime différent de celui des autres tenures à rente qui les entourent. Ce n'est plus alors qu'une survivance sans portée pratique.

(3) *Bourg l'Abbesse :* H. Trinité N° 53 = Cartul. Calix, f° 55. Début du XIII[e] siècle — Charte de Henri, fils de Téold : « pro hac autem feodali firma et concessione et traditione (d'une terre au Bourg l'Abbesse) tenenda et garantizanda..... (le preneur) dedit michi XVI libras andegavensium et *hominagium ejus inde accepi* » ; en outre, il doit une rente annuelle de 4 setiers d'orge. — H. Trinité N° 60 = Cartul. Calix, f° 33 — Mai 1215 — Charte de Jean Leboef : « Dedi et concessi Ernesio Lecourt *pro servicio et hominagio suo* et procentum et tribus solidis et quatuor turonensium unam peciam terre sitam apud Calucem (Bourg l'Abbesse) » avec, en outre, une rente annuelle d'un denier tournois. — H. Trinité N° 76 = Cartul. Calix f° 52 — Juin 1230 — Charte de Thomas Agnus et de sa femme : « Dedimus et concessimus Rob. Anglico et sponse sue *pro servicio et hominagio suo* et pro viginti solidis turonensium quos nobis dederunt » avec, en outre, une rente annuelle de 8 s., 2 chapons et trente œufs — un masnage au Bourg l'Abbesse. — H. Trinité N° 101 = Cartul. Calix f° 37. Charte de Robert Sanson. — etc. —

Bourg royal: H. Trinité N° 45 = Cartul. Calix f° 55 — Charte de Rad. Le Paisant (vers 1200) — « Concessi et tradidi Torstino Lardant et heredibus suis de me et heredi-

déclare concéder la terre au tenancier pour une certaine rente et *pro suo servicio et hommagio suo*. Telle est la forme type de la fieffe entre roturiers aux yeux du rédacteur du Très Ancien Coutumier (1). Cette promesse du *service* à côté de l'hommage est caractéristique : aux XIV[e] et XV[e] siècles dans les actes mêmes où l'hommage aura été stipulé au profit du bailleur jamais il ne sera accompagné de cette obligation au *servicium*. Ce bail moyennant l'hommage et le service semble bien la copie opérée par des bourgeois de ce que fait un seigneur quand il donne une terre en fief à un vassal qui en retour lui devra l'appui de son bras et en général aide et secours. Par malheur rien ne nous renseigne directement sur le contenu de ce *servicium* promis par un bourgeois à un autre bourgeois et attaché à la possession d'une terre roturière. Mais certainement l'existence de ce lien personnel entre le bailleur et le preneur contraint à ranger de telles fieffes parmi les *censives* et non parmi les simples *baux à rente* : la jouissance de la terre n'y a pas pour unique contre partie le paiement d'une rente, mais en outre le tenancier est obligé d'acquitter en personne toute la série de devoirs que l'usage réunit sous le nom de *servicium*. Sans l'assentiment du propriétaire éminent un ténement ainsi concédé ne pouvait changer de mains, car toute aliénation aurait pour effet de faire entrer une personne qu'il n'aurait pas choisie dans le rapport juridique qui l'unit au possesseur du fonds : il a le droit de s'assurer si la nouvelle famille

bus meis domum meam de Vallegue... feodaliter tenendam et habendam et possidendam ; unde michi debet reddere annuatim XII (denarios) andegavensium... ; pro hac autem liberatione et concessione tenenda hujus feodalis firme prefate domus et etiam garantizanda dedit prefatus Torstinus michi XIII libras andegavensium..... De hac domo tenenda feodaliter et habenda fecit michi *homagium suum* ». — H. 218 (Ardennes) — Charte de Jean de Gouviz en 1238 — : « Dedi et concessi Willelmo... *pro servicio et hominagio suo* et pro X libris turouensium quas proinde michi dedit » avec en outre une rente de 1 denier tournois — un masnage rue Guilbert. — Ibidem, Août 1252 — Charte de Alice fille de Richard Grassefesse et de sa sœur : « Dedimus et concesimus Willelmo. . et heredibus suis *pro suo servicio* et pro decem libris turonensium quas inde nobis dedit » un masnage rue du Vangueue — « reddendo inde nobis et heredibus nostris de se et de heredibus suis » 12 s. t. de rente annuelle ; etc. — Cf. Appendice N° 6 la charte de 1223.

(1) T. A. C. c. 91 — « cui terra datur in feodum pro servicio suo et homagio suo et aliquo redditu annuo ». — Ainsi d'après un arrêt d'assise de 1236 (Warnkönig, *Urkundenbuch*, p. 62) une femme concède d'abord un tiers de sa terre *pro servicio*, puis elle fieffe les deux autres tiers à la même personne moyennant une rente d'un ou deux deniers : un tiers de cette terre avait sans doute paru une compensation insuffisante pour le service. — Cf. *supra* p. 102, note 6.

dans le patrimoine de laquelle arrive le fonds concédé sera capable de lui acquitter ces services qu'il s'est fait stipuler dans le bail. Une tenure par hommage et service, quand elle n'est pas un fief noble, est nécessairement ce qui y ressemble le plus : une censive.

La *Summa de legibus* (1), il est vrai, déclarera que dans un Bourgage la promesse de l'hommage par le preneur à fieffe n'entraîne pas d'autres conséquences que celles explicitement écrites dans le bail. Mais les formes juridiques que nous étudions ici appartiennent plutôt à l'époque dont le Très Ancien Coutumier a constaté le droit. Sur beaucoup de points déjà nous avons remarqué qu'au XIIIe siècle le Bourgage Caennais est loin encore de ressembler au bourgage type que décrit le Grand Coutumier.

Les Fieffes-Ventes. — Les baux du reste dont nous venons de donner des exemples présentent encore un caractère indiquant que très probablement l'aliénateur de la terre en devenait le seigneur censier : ce sont à la fois des ventes et des fieffes. On est en présence de baux où la redevance annuelle est économiquement presque négligeable, mais où l'aliénateur a pour but principal de se procurer, avec un prix de vente une fois payé, la prestation de certains services et la perception de certains droits casuels. La modique rente annuelle y tient le rôle d'un cens recognitif, signe que subsiste sur la terre la directe de l'aliénateur. Le paiement de ce cens empêche que ne se prescrive son droit de percevoir reliefs et treizièmes, de reprendre le fonds en main en cas de forfaiture ou de déshérence, d'exiger la prestation des services et de l'hommage.

Il semble même que l'on puisse généraliser : chaque fois que l'on rencontre ce que l'on pourrait appeler une *fieffe-vente*, — c'est-à-dire un bail où à côté d'une rente annuelle très modique on a fait payer à l'acquéreur un prix comparativement très élevé, — la terre est tenue en *censive* même s'il n'y a pas de stipulation d'hommage ou de service (2). Sinon, n'aurait-on pas donné à l'opération la forme d'une vente ?

(1) C. 29 § 6.

(2) H. 805 (Aunay) N° 167 — fin du XIIe siècle (un des témoins Geoffroy de Rapendon est maire de Caen au XIIe siècle) — Charte de Meillesme fille d'Hélène : « Concessi et in feodifirmam tradidi » — à l'abbaye d'Aunay un masnage rue de Catehoule (Bourg royal) — « pro una libra cimini ad feriam Prati michi et heredibus meis annuatim

Il n'est pas impossible, il est vrai, que certains de ces actes soient simplement des ventes dissimulées sous la forme de fieffes : L'arrière-fieffe, par rapport à la vente, a joui d'un véritable privilège au point de vue de la liberté d'aliéner (1) ; en outre le retrait lignager pouvait s'exercer à l'encontre des ventes alors que les parents du bailleur étaient forcés de respecter les fieffes ; car en ce dernier cas on ne se dépouillait pas entièrement du droit à la terre et elle pouvait encore revenir dans le patrimoine de la famille. — Mais l'Echiquier avait démasqué cette fraude : sans tenir compte de la lettre du contrat il permettait le retrait chaque fois que l'aliénateur n'avait pas retenu un *redditus competens*, une rente assez élevée pour que l'opération fût réellement une fieffe (2). — D'ailleurs on ne saurait avoir aucun doute sur l'interprétation à donner au contrat dans les cas où il contient une stipulation d'hommage et de service ou bien quand on a choisi la forme de la vente pour réaliser l'accensement comme dans la charte de 1254.

L'usage de ces *fieffes-ventes* a du reste persisté aux siècles suivants pour devenir très fréquent au XVe. Alors elles servent à cumuler les avantages économiques de la vente et du bail à rente. Mais à cette époque la rente que l'on fait promettre en plus du prix représente une valeur importante. C'est que le vendeur n'aura pas trouvé un acheteur capable de lui payer un prix équivalant à la valeur du fonds, ou qu'il aura été bien aise, s'il n'avait pas besoin d'échanger toute cette valeur contre de l'argent liquide, d'acquérir ainsi une rente qui lui épargne d'aller chercher ailleurs un placement pour la partie disponible de son argent. Ce sont là les fieffes avec stipulation d'un prix d'*Entrée*, pour employer la

persolvenda .... Pro hac conventione tenenda dedit nobis jamdictus abbas..... XVI libras andegavensium et XX solidos andegavensium ad unam tunicam emendam ». — H. Trinité — N° 155 — Mars 1253 (1254 n. s.) — Charte de Richard de Similly. « Dedi et concessi et vendidi priori et fratribus Domus Dei Cadomi pro LXXXVI libris turonensium quas proinde michi dederunt » un masnage au Bourg l'Abbesse : « Reddendo michi et heredibus meis annuatim ad festum sancti Michaelis in Monte Gargano..... unum nisum vel V solidos turonensium et II capones et II denarios monete currentis ad Natale Domini. » — Nous citons ici ce dernier acte malgré l'élévation relative de la rente parce que la clause accordant le droit de justicier n'y figure pas (cf. *infra*, p. 145). Elle se trouve au contraire en 1260 dans la charte de Guillaume Levant (H. Trinite N° 194) où à côté d'un prix de 35 livres le vendeur a retenu une rente de 25 s., certainement trop considérable pour être un cens recognitif.

(1) Cf. *supra* p. 101.

(2) Echiquier, DELISLE, N° 373 — en 1225.

terminologie des tabellions (1). Elles sont l'indice de l'évolution économique qui fera reculer le bail à rente devant la vente et jouent un rôle tout différent de celui qu'elles remplissaient au XIIIe siècle quand on se servait d'elles pour créer des censives.

Parfois même on doit regarder comme des accensements des opérations qui se présentent comme des ventes et sans qu'aucune redevance annuelle ait été stipulée ; elles créent des censives qui, à la vérité ne doivent pas de cens. Ainsi en Mars 1246 (1247 n. s.) un certain Robert Hardi a donné et concédé à un nommé Nicolas une maison sise au Bourg l'Abbé *pour son serviee* et pour un prix d'achat de 9 l. t. (2). Rare sans doute pour les fonds de terre (nous n'en avons que ce seul exemple), cette fieffe-vente sans stipulation de cens a été employée assez fréquemment dans les aliénations de rentes : le crédirentier d'une rente déjà existante vend son droit moyennant un certain prix d'une part, et d'autre part moyennant la promesse de l'hommage et du service faite par l'acquéreur (3). Ou bien encore on constitue une rente nouvelle sur un de ses héritages, à condition que l'acquéreur en plus d'un prix une fois payé s'obligera à la prestation de l'hommage et du

(1) L'étude de ces baux à rente où le paiement d'un prix d'entrée s'ajoute à la promesse de la rente sera complétée dans l'histoire économique que nous préparons — Disons seulement qu'elle devient fréquente dans les 40 dernières années du XIVe siècle : une série ininterrompue d'actes de ce genre commence par la fieffe-vente d'un manoir paroisse Saint-Pierre le 9 juin 1359 (G — Evêché de Bayeux N° 402 et 403) : une rente annuelle de 22 l. t. et 2 chapons vient s'ajouter à un prix de 130 écus d'or une fois payés. — Déjà en 1304 (H — Trinité — N° 346 = Cartul. Calix f° 6) des maisons paroisse Saint-Pierre sont fieffées moyennant une rente de 14 l. t. et 15 l. t. d'entrée avec stipulation expresse du droit de faire *justitiatio* au profit du bailleur (cf. p. 145). — Les rentes sans être toujours aussi considérables sont toujours assez élevées pour établir un vif contraste entre ces fieffes-ventes qui contiennent un bail à rente et celles qui créaient des censives au XIIIe siècle. — Cf. Arnold, *Geschichte des Eigenthums*, p. 294 et s. : il montre comment à Bâle ces aliénations moyennant à la fois un prix d'achat et une rente remplissent une période de transition (le XVe siècle également) où la vente prend peu à peu la place du bail à rente en décadence.

(2) H. 1852 (Saint-Etienne) – N° 104 — « Dedi et concessi et omnino quietavi Nicholao *pro suo servicio* unam domum, » etc. « Pro hac autem donatione et concessione dictus Nicholaus dedlt michi premanibus IX libras turonensium ».

(3) Cartul. Calix f° 58 — Charte de Raoul de Logis – (Appendice N° 5). Il donne à Richard Bordon « *pro suo servicio et hommagio* » avec un prix de 7 l. t. une rente foncière de 7 sous manceaux et demi. – Ibidem, f° 49 — Octobre 1224 — Charte de *Willelmus Vitulus* — : « Dedi et concessi Petro ad Testam presbitero pro servicio et hommagio suo et pro XIIII libris turonensium quos michi dedit..... duodecim solidos cenomanensium et duo capones et triginta ova percipienda annuatim feodaliter in domo quam heredes Johannis Piscis tenebant de me feodaliter. » — Demême H. Trinité N° 74 — en 1229.

service (1). — C'est donc que dans la première moitié du XIIIe siècle les stipulations d'hommage et de service répondent encore à un besoin vivement senti de se créer une clientèle de vassaux roturiers : si l'on n'a pas de terre à concéder, on concède des rentes que l'on possède ou même que l'on crée à cet effet. Par suite, cette clause ajoute bien aux fieffes dans lesquelles on la rencontre un caractère tout particulier qui les distingue des simples baux à rente.

Le Bail à cens en Normandie. — Le bail à cens n'est d'ailleurs pas un privilège des bourgeois caennais. Le droit de s'ériger en seigneurs censiers de leurs propres ténements a dû appartenir généralement aux roturiers en Normandie. A Rouen en 1207, un bourgeois, maître Etienne, donne l'autorisation d'aliéner au tenancier d'une de ses terres et lui fait payer son consentement un besant d'or (2). A Bayeux en 1218 un certain Fulcon Paganel fait annuler par l'Echiquier l'aliénation d'une maison opérée par un autre bourgeois qui la tenait de lui (3) Dans la même région à Ver (4) un chevalier (*miles*) ne peut vendre des rentes sur la maison qu'il tient d'un bourgeois de Bayeux, Robert Sanz-Aver, qu'après avoir obtenu son autorisation : *de assensu et voluntate... domini capitalis masure predicte* (5). L'institution si curieuse de la *Justitiatio* (6), le titre de *Dominus* appliqué indistinctement à tout créancier d'une rente perpétuelle, le mot de *fieffe* désignant toute

(1) Cartul. de St Pierre (ms. latin 17136) f° 222 — Janvier 1249 (1250 n. s.) — Rogier Asmaurens a donné et concédé à Ranulfe Buisson « *pro suo servicio* et pro L. solidis turonensium quos inde michi dedit » 5 s. t. de rente « percipiendos in masnagio meo ». — H. 220 (Ardennes) — Janvier 1271 (1272) — Hylaire fille d'Albin Carrel donne à Thomas Pyogier « *pro suo servicio* et pro XVI libris turonensium » une rente de 20 s. « capiendos et habendos annuatim de cetero in quodam meo masnagio ». — On voit même (H. 1852 — S. Etienne n° 136 — Avril 1276) un certain Laurent Mahon laisser un débirentier racheter la rente qu'il lui faisait à cause de la maison qu'il tenait de lui en fieffe moyennant la promesse de son *servicium* en plus du prix.

(2) Cartul. de St Michel du Tréport n° 88 — p. 118 — « Actum fuit hoc concessione magistri Stephani... tunc domini ejusdem feodi et sigillo suo confirmatum, cui idem Johannes (le tenancier aliénateur) dedit unum bisantum auri de recognitione ».

(3) Echiquier, Delisle, n° 240 — Cf. *supra* p. 99.

(4) Canton de Ryes à 14 km. de Bayeux et 23 km. de Caen.

(5) Livre Noir t. II, N° 503 p. 247 — 3 Mars 1246; — de même encore N° 546 p. 298 — la constitution d'une rente sur un fond se fait *de assensu et voluntate* du propriétaire éminent.

(6) Cf. *Infra* Chapitre V Section I.

concession à perpétuité de la terre, qu'elle se fasse en la forme d'un bail à cens ou en celle d'un bail à rente : ce sont là d'autres indices, déjà signalés par M. Génestal (1), de l'emploi général du bail à cens en Normandie aux XIIe et XIIIe siècles. Quand les roturiers ont d'abord senti le besoin de sous-concéder tout ou partie de leurs ténements, le bail à rente était inconnu ; au contraire, ils voyaient fonctionner sous leurs yeux une institution qui depuis longtemps servait à la mise en valeur du sol, à laquelle eux-mêmes et leurs ancêtres devaient la possession de leurs terres : à l'imitation de leurs seigneurs ils ont créé des *censives*.

Attributs de la Directe du Censier. — Dans quelle mesure ces bourgeois devenus seigneurs censiers exercent-ils sur leurs terres les divers attributs de la propriété seigneuriale ? Il est aujourd'hui impossible de le savoir. Ils perçoivent certainement les droits de mutation : ils font payer leur consentement aux aliénations et exigent le relief au décès du censitaire (2). La juridiction foncière pouvait aussi leur appartenir (3). Suivant les lieux, selon l'importance des possessions territoriales de chacun, selon la plus ou moins grande complaisance du seigneur supérieur, le développement de ces petites seigneuries roturières a dû beaucoup varier. Il faut se résigner à ignorer l'étendue des prérogatives possédées par ces bourgeois seigneurs censiers dans la ville de Caen.

(1) *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 104.

(2) En effet, le T. A. C. c. 47 § 3, montre un roturier *(homo de populo)* exigeant en qualité de *Dominus* de celui à qui il a concédé une terre le paiement de l'aide de relief : Si le censitaire est obligé de contribuer ainsi au relief que le censier doit acquitter à son propre seigneur, *a fortiori* ne peut-il être exempt de lui payer le relief pour son propre compte quand il hérite de la terre.

(3) Cf. Delisle, *Cartul. Normand*, nos 611, 620, 636, 690, 941 — et Lagouelle, *Essai sur la conception féodale de la propriété foncière*, p. 207 et 209 ; — G. Cartul. de St Pierre — fo 264 — charte de Durant Verdisant — 1223 — Le propriétaire éminent d'une maison rue Exmoisine vend aux prêtres de St Pierre tout le droit qu'il possédait sur elle ; en outre du cens, « Dedi etiam eisdem *totum hommagium et omnem juridictionem* quam in eadem domo et in prato retrosedenti eidem domum pertinenti habebam ». — V. à l'Appendice No 6, et plus haut p. 134, note 1.

§ 2. — Les débuts du Bail à Rente

Les cartulaires publiés nous révèlent les premières traces du *bail à rente* dès le début du XIII[e] siècle à Rouen et dans la région. Nous croyons en effet pouvoir reconnaître ce caractère aux fieffes dans lesquelles le droit de disposer librement du fonds sans autorisation est accordé au preneur. C'est le point sur lequel la censive diffère le plus complètement de la tenure dans laquelle une rente seule est due. Pratiquement c'est aujourd'hui le seul critère dont dispose l'historien.

Premiers textes. — En 1207 un certain Richard concède à un nommé Jean un ténement sis à Rouen. Pour effectuer cette arrière-fieffe il lui a fallu acheter l'autorisation du propriétaire éminent, maître Etienne. Mais quoique lui-même tienne cette terre en censive, c'est par un simple bail à rente qu'il la concède à son tour : « Jean et ses hoirs pourront faire de ce ténement toute leur volonté comme de leur propre chose, sauf la redevance stipulée et le droit du seigneur (1) ». — Il ne faut pas se laisser arrêter par ces expressions : *salvo jure dominico*, *salvo jure dominorum capitalium* ou *domini capitalis*. Elles réservent au profit du *Dominus* le droit d'exercer la *justitiatio* pour contraindre le tenancier au paiement de la rente, et on l'employe même au profit de créanciers de rentes constituées (2).

(1) Cartul. de Saint-Michel du Tréport N° 88 p. 118. « Licet autem prenominato Johanni et heredibus ejus de hoc tenemento facere omnem voluntatem suam sicut de suo proprio, salvo predicto redditu et jure dominico ». — Cf. Ibidem, N° 81 p. 112 (vers 1200), — et Cartul. de Louviers t. I N° 99 p. 136 (dans ce dernier exemple la présence de l'hommage, la combinaison de la vente et de la fieffe dénotent une tenure mixte joignant à des caractères plus fréquents dans les censives un trait essentiel du bail à rente, l'aliénabilité) ; on peut dire la même chose de la Charte N° 366 du Livre Noir discutée au texte).

(2) Cf. par ex. : H. Trinité N° 339 — Charte de Geoffroy de Paris — Février 1301 (1302 n. s.) — Il vend à l'abbesse de la Trinité un masnage sis dans son Bourg : « Salvo jure *domini capitalis* : videlicet abbatisse et conventui sancte Trinitatis, octo denarios turonensium, unum dimidium caponem ; — presbiteris et clericis ecclesie sancti Egidii de Cadomo decem et octo denarios turonensium ; fratribus confrarie Peuferiorum Cadomensium in ecclesia beate Marie de Valle Hospicii constitute sex denarios ». — Evidemment les prêtres de Saint-Gilles et la confrérie des Fripiers ne sont que des créanciers de rentes constituées.

A Bayeux, en Juillet 1240 (1), le bailleur à fieffe d'une masure concédée moyennant une rente et la promesse de l'hommage et du service déclare que le preneur « pourra la donner, la vendre, l'engager, l'aumôner, en constituer héritier qui il voudra, sans aucune contradiction de moi (le bailleur) ni de mes hoirs ». — Ce texte particulièrement curieux montre la censive en train de se transformer en bail à rente : la présence de l'hommage et du service est d'une censive, le libre transfert du fonds entre vifs et à cause de mort, sans autorisation ni relief, annonce le bail à rente.

Changements dans la forme des Baux et Nouvelles clauses dans la seconde moitié du XIIIe siècle. — Dans le Bourgage Caennais la transformation s'est vraisemblablement opérée vers le milieu du XIIIe siècle : c'est à cette date que les ténements deviennent librement aliénables par rapport au seigneur supérieur (les abbayes) et que l'on cesse de concéder moyennant l'hommage et le service du preneur. A ce moment aussi s'opère une modification importante dans la rédaction des baux : toutes les chartes constatant une concession contre la promesse de l'hommage et du service sont en forme d'*aveux du bailleur* ; celui-ci déclare avoir donné et concédé le fonds au preneur *pro suo hommagio et servicio.* Au contraire, à partir de 1250 environ pour chaque bail on dresse une charte en forme d'*aveu du preneur* : il reconnaît devoir une certaine rente à cause d'un certain fonds qu'il a reçu en fieffe héréditaire (2).

(1) Livre Noir t. II N° 366 p. 85.

(2) H. 1857. N° 123 — Mars 1254 (1255 n. s.) — Charte de Gilles Pelecast : « Ego et heredes mei tenemur reddere Deo et monachis sancti Stephani » un setier de froment de rente « pro una pecia terre..... quam ab eisdem monachis teneo in feodo et hereditate ». — H. Trinité — N° 176 — Mars 1259 (1260 n. s.) — Charte de Symon Bruissaissel — « Ego cepi ad feodifirmam a religiosis Dominabus..... tres virgatas terre..... pro tribus quarteriis ordei..... reddendis annuatim dictis Dominabus » ; — N° 217 = Cartul. Calix f° 32 — charte de Michel Heudessent — Mars 1262 (1263 n. s.) — « Me accepisse in feodo et hereditate a religiosis..... unum masnagium..... reddendo inde per annum pro omnibus de me et heredibus meis prefatis religiosis.....» — H. Trinité N° 237 = Cartul. Calix f° 62 — Mars 1268 (1269 n. s.) — charte de Simon le Fevre — « Ego..... et heredes mei tenemur reddere annuatim abbatisse et conventui » — 14 s. t. de rente, etc. « ratione unius masnagii quod teneo in feodo et hereditate a dictis religiosis » etc. — H. 218 (Ardennes) Oct. 1270 — charte de Guillame Gœlon — « Ego et heredes mei tenemur reddere magistro Rogero dicto Gardeembas et heredibus suis » — 55 s. de rente — « pro quodam cortillagio quod teneo a dicto magistro Rogero in feodo », etc. — Les Abbayes continuèrent à dresser, en plus de l'acte aveu du preneur, une charte où elles reconnaissaient avoir concédé

Cette modification trahit que le fait important aux yeux des contractants n'est plus le passage de la terre entre les mains d'un censitaire, mais la naissance d'une rente au profit du bailleur. En effet, la transmission du ténement au censitaire faisait acquérir au concédant une série de droits variés en plus du cens : hommage, service, juridiction, profits à l'occasion des mutations entre vifs ou à cause de mort ; — au contraire, le bail à rente n'est plus guère au point de vue du concédant qu'un mode de constituer des rentes. Ainsi le seigneur censier apparaît encore comme vendeur ou donateur d'un fonds qu'il a préalablement accensé ; il se comporte encore comme un propriétaire du fonds à cet égard (1) Plus tard au contraire jamais on ne vit un propriétaire éminent se porter vendeur d'un ténement qui lui devait une rente foncière.

A partir du milieu du XIII[e] siècle les seuls aliénateurs de fonds de terre sont (les seigneurs justiciers mis à part) des tenanciers qui transportent à quelque autre bourgeois leur droit héréditaire à la possession et à la jouissance avec la charge d'acquitter la rente. Alors les propriétaires éminents, c'est-à-dire les bailleurs et leurs héritiers, se comportent toujours comme des vendeurs de rentes anciennes. Et ces vendeurs de rentes anciennes se laissent très malaisément discerner de ceux qui aliènent des rentes devenues anciennes par des aliénations successives mais qui sont des rentes constituées par leur origine (2). C'est tout à fait par

la terre en lieffe : cf. par ex. H. Trinité — N° 228 — Novembre 1280 — charte de l'abbesse. Sur ce changement dans la forme des baux cf. le chapitre suivant, section II.

(1) Cart. de S. Etienne, f° 73. — « Drogo qui postea fuit abbas de Monte Rotomagi (mort en 1174 : *Mém. Soc. Ant. Norm.*, t. 18, p. 13, c. 2), dedit sancto Stephano, quando factus est monachus, unam masuram juxta pontem Crapoldarie, pro qua Fulcheredus Gantel et Henricus filius Robaidisreddunt per annum v solidos andegavensium ad Purificationem sancte Marie » ; — Cf. ibidem, le don de Pierre fils de Foulques, f° 74 ; f° 79, le don de Jean fils Guarin, etc. — H. Trinite — N° 56 = Cartulaire de Calix — f° 50 — charte de Thomas de Aguerni — à l'Appendice N° 3. Dans la charte de 1223 encore (Appendice N° 6) Durant Verdisant sur la prière de son tenancier doit transférer aux prêtres de S[t] Pierre pour les rendre propriétaires de sa maison non seulement le droit d'exiger la rente, mais aussi *totum hommagium et omnem juridictionem*. — Dans le plat pays les bailleurs déclarent encore très souvent au XII[e] siècle aliéner un ténement qu'ils ont concédé : cf. par exemple : Cartul. de la Luzerne (Manche) N° 29, p. 26 (1192) ; N° 65, p. 56 (1223) ; N° 79, p. 68 (1237) ; N° 82, p. 70 (1247) ; — Cartul. du Prieuré de la Perrine (Manche), N° 9. p. 9 en 1247 ; — Cartulaire de Montmorel (Manche) N° 41, p. 44 (1233) ; N° 45. p. 47 (1215) ; N° 48, p. 49 (1231) ; N° 71. p. 66 (1272) ; N° 154, p. 152 (1250) ; N° 186, p. 187 (vers 1200) ; N° 238, p. 233 (1233) ; N° 241, p. 234 (1233).

(2) Sur l'analogie fondamentale et les particularités des rentes foncières et constituées cf. le Chapitre III *infra*.

hasard seulement qu'on peut les distinguer grâce au rapprochement de deux actes ou à une explication donnée par une charte prolixe. Le bailleur, une fois la concession opérée, n'est plus guère qu'un crédirentier comme les autres.

On comprendra mieux encore après avoir étudié l'histoire de la *justitiatio* (1) combien est symptomatique au point de vue de l'évolution du fonds du Droit ce changement dans la forme des baux.

Enfin, contemporain de ce changement qui met au premier plan dans la fieffe la promesse de payer une rente annuelle, apparait le *contreplège saisie* : sûreté accessoire garantissant le paiement de la rente, il vient contrebalancer les dangers que la liberté d'aliéner pourrait faire courir au bailleur si le preneur vendait l'immeuble à quelqu'un qui le détériorât et ne payât pas la rente (2).

Disparition des éléments caractéristiques du Bail à cens. — Tous ces indices sont malheureusement assez vagues, mais réunis ils donnent une singulière force à l'argument *a silentio* tiré de la disparition dans les actes vers 1250 environ des clauses caractéristiques du bail à cens : On ne voit plus un propriétaire éminent intervenir pour autoriser ou ratifier une aliénation opérée par son tenancier. Aucun document ne nous montre des bourgeois percevant un relief ou un treizième ou exerçant leur juridiction sur une censive : cela est naturel s'ils n'ont joui de ces prérogatives qu'au XIIIe siècle, à une époque pour laquelle les sources sont encore assez pauvres ; mais pour les XIVe et XVe siècles le nombre des fieffes, des ventes, des procédures conservées est considérable. Dans ces conditions, si on ne rencontre plus dans les textes aucune des mentions susceptibles de caractériser une censive, c'est que ce mode de tenure a disparu. — Il est légitime de placer cette transformation vers le milieu du XIIIe siècle, à cette époque où tant de nouveautés viennent à la fois modifier la fieffe.

Influence de la rente constituée. — La situation caractéristique du bail à rente foncière : le droit pour une personne de demander à tout possesseur d'un fonds le paiement régulier d'une rente

(1) Cf. *Infra,* Chapitre V Section I § B).
(2) Cf. *Infra* Chapitre III, Section III § 2.

annuelle et rien de plus, est antérieur, à Caen, à l'existence du bail à rente lui-même. A une époque où il n'y avait encore que des censives, certaines personnes acquirent pourtant sur ces fonds des droits analogues à ceux d'un bailleur à rente foncière : ce sont les acquéreurs de rentes anciennes ou de rentes constituées, les crédirentiers. C'est vraisemblablement cette situation que les possesseurs de terres ont cherché à réaliser directement en les concédant moyennant une simple rente. Ils avaient d'abord copié, dans la mesure du possible, les concessions opérées par les seigneurs, le seul modèle alors qu'ils eussent sous les yeux. Mais ils furent bientôt frappés des avantages économiques qu'offrait le rapport de droit résultant de la vente des rentes : ils renoncèrent à s'attacher des *hommes* par la promesse de l'hommage et du service ; un état social d'ailleurs de plus en plus pacifique et stable rendait inutile une telle clientèle pour la défense, en même temps que le développement des échanges et de l'industrie permettait de se passer des services économiques que l'on pouvait leur demander. C'est d'argent maintenant que le bourgeois a besoin avant tout pour vivre et commercer, ce sont des revenus en argent qu'il demandera aux tenanciers de ses terres. Pour avoir d'eux annuellement la plus forte somme possible, il renoncera à conserver sur leur ténement tout autre droit accessoire. — L'évolution générale de la Société, le modèle offert par la condition des crédirentiers acheteurs ou donataires de rentes, telles sont, semble-t-il, les causes de la création du Bail à rente. Le Bail à rente foncière et la Vente de rentes dérivent tous les deux de la même institution mère, la censive : en Normandie, la Vente de rentes née la première a guidé les esprits vers l'adoption du Bail à rente.

§ 3. — Les premières Rentes constituées

Le Vadium. — Dans le Bourgage Caennais, comme dans toute la Normandie, l'unique mode de crédit immobilier jusqu'aux dernières années du XII[e] siècle avait été l'engagement (*vadium*) sous ses deux formes de Mort-gage et de Vif-gage (1). Mais les textes

(1) Il consiste dans la remise d'une terre par l'emprunteur au prêteur qui la garde jusqu'à parfait paiement : Cf. la *Summa de legibus*, c. 19 § 4 ; c. 111 § 8 et 11.

concernant le *vadium* dans la ville de Caen sont rares et peu explicites (1) : Il suffira, après en avoir ainsi reconnu l'existence, de renvoyer à l'étude détaillée où M. Génestal (2) expose son histoire et son fonctionnement en Normandie.

Définitions : la Vente de Rente. — A la fin du XII[e] siècle apparaît un nouveau mode de crédit qui va permettre aux tenanciers comme aux propriétaires éminents d'emprunter sans se dessaisir de la totalité de leurs droits ou de la possession de leurs ténements : — la vente et la constitution de rentes. Les premiers vont vendre tout ou partie du cens annuel moyennant lequel ils avaient fieffé la censive : ce sont les ventes de *rente ancienne ;* — les seconds vont créer directement au profit du prêteur en retour de la somme reçue le droit d'exiger d'eux et de leurs ayant cause le paiement d'une certaine rente gagée sur le fonds : c'est la vente de *rente nouvelle* ou *constitution de rente.* — Dans l'un et l'autre cas, c'est ce que la *Summa de legibus* (3) appelle la *teneura voluntaria :* l'acquéreur, acheteur ou donataire, qui n'avait auparavant aucun droit sur le ténement, est artificiellement investi d'une des principales prérogatives du seigneur censier : exiger d'un tenancier le paiement d'une rente.

Ainsi, par une fiction hardie on a, dès la fin du XII[e] siècle, admis qu'une personne quelconque pourrait acquérir, moyennant

(1) H. 1830 n° 1 (S. Etienne) : (Charte de Guillaume-le-Conquérant en 1080) « Concedo etiam domum Turstini Legrini cum III jugeribus, quorum duo habebat *in vadio* » ; H. Trinité — n° 47 = ms 5650 latin (Cartulaire) f° 33 — Robert de Calix vend au monastère tout son domaine et en particulier « totam illam terram quam habebat *invadiatam* » ; — H. 1836 n° 55 (charte de Richard Cœur de Lion de 1191 déjà citée) : « quod nullus emat *vel invadiet,* etc. » — Le fonds de S. Etienne (H. 1869) présente en 1096 un bel exemple de mortgage : le seigneur de Luc (à 15 km. de Caen) engage son fief au monastère avant de partir pour la Croisade — ; — H. 218 — (Ardennes) — charte d'Henri, évêque de Bayeux : il confirme la donation faite par Gautier fils d'Aïulf d'un four à Caen et d'autres terres, » salvo hominibus vadio suo quod habebant in furno et terris illis ». — Des formules accordant le droit de suite à des créanciers bénéficiant d'un contre-plège contiennent encore une allusion au *vadium* à la fin du XIII[e] s. : — p. ex. : Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 175 — charte de Martin fils Georges en Mai 1300 ; obligeant sa propre maison en contre-plège pour garantir le paiement d'une rente foncière il reconnaît qu'il ne pourra « dictam domum... vendere de cetero nec *invadiare* nec dare nec elemosinare neque ullo alicui alienare vel obligare » de manière à porter atteinte aux droits du créancier. Cf. *infra* Chap. III § 2 — le contre-plège saisie.

(2) *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit,* p. 1 à 86.

(3) C. 26 § 8.

le versement d'une somme d'argent, le droit d'aller exercer sur un fonds qu'elle n'a pas concédé cette *justitiatio* par laquelle le seigneur censier poursuivait sur son domaine l'acquittement de ses redevances. Le terme de *Dominus* qui désignait le seigneur propriétaire supérieur de la terre lui est étendu (1). Le vendeur de la rente, le débirentier, est assimilé à un tenancier et son héritage est regardé comme le *feodum du crédirentier-dominus*, car : « *Nullus potest justiciam facere super feodum aliquod nisi teneatur de eodem* (2) ». — Mais l'assimilation entre la situation de l'acheteur de rente et celle du bailleur à cens ne tendait qu'à armer le crédirentier d'une voie d'exécution. On évita de trop porter atteinte à la propriété du constituant : ainsi jamais la présence d'une rente constituée sur un fonds n'a obligé le débirentier à solliciter l'autorisation du crédirentier pour l'aliéner ou à payer des droits de mutation, reliefs ou treizièmes (3).

Au cours de cet exposé nous employons le terme de *rente constituée* pour désigner un revenu annuel et perpétuel payable par tout possesseur d'un fonds déterminé à un *dominus* qui n'a jamais tenu ce fonds en main et ne l'a point baillé à fieffe au débiteur de la rente ou à ses auteurs. — La *rente foncière* au contraire est la contreprestation due par le *preneur* au *bailleur* du ténement dont la jouissance lui a été concédée. — Le *crédirentier*, si son droit d'exiger la rente ne lui a pas été donné à titre gracieux, l'a acheté par le paiement d'un prix, l'avance d'un capital versé soit au *débirentier* lui-même *(vente de rente nouvelle)*, soit à un premier crédirentier au profit de qui la rente avait été constituée auparavant ou au propriétaire éminent qui y avait droit pour avoir baillé le fonds obligé au *débirentier (vente de rente ancienne)*. Dans ce dernier cas le débirentier est un preneur à fieffe délégué, *atourné*,

(1) Cf. Livre Noir t. II n° 521 — vers 1220 — : Les religieux de la Maison Dieu de Bayeux ayant vendu au Chapitre une rente sur une maison leur appartenant déclarent que les chanoines y pourront faire leur plènière justice *tanquam domini:* comme s'ils en étaient *les seigneurs censiers* — Ce mot éclaire le passage du terme *dominus* de son sens originel à son acception plus large.

(2) *Summa* c. 6 § 3, c. 7 § 3 et 11, c. 27 § 8.

(3) On se contentait de stipuler que l'aliénateur du fonds ne saurait porter atteinte aux droits du crédirentier : «.....Non possimus predictam domum (le fonds grevé) a nobis alienare quin predicta ecclesia (le crédirentier) predictos v s. t. possit percipere annuatim in eadem » — : Cf. par ex. Livre Noir n° 389 — Avril 1252 ; — n° 383 — Déc. 1252 ; — n° 391 — Mai 1252 ; — n° 498 — Mars 1268.

disent les textes *(atornare, assignare)*, à l'acquéreur de la rente ; cette rente, toujours *foncière* à l'égard de celui qui la doit, ne change de caractère que pour le crédirentier.

Premiers Exemples. — On peut reconnaître de lointains avant-coureurs de la constitution de rentes dans les donations de cens et de coutumes faites par les ducs aux évêques de Bayeux (1). Ils paraissent donner aux évêques le droit de percevoir certaines redevances dues par des maisons déterminées tout en conservant leur domaine éminent sur ces fonds : Le gablage qui appartenait à l'évêque dans la partie du Bourgage ducal attribuée à l'abbaye de la Trinité n'empêchait pas ce territoire d'être jusque là demeuré dans la mouvance ducale (2).

Mais les anciens cens étaient trop peu élevés pour être ainsi communément transformés en rentes constituées. La valeur des terres était encore trop basse pour que leurs possesseurs pussent ajouter aux charges qui pesaient sur elles au profit du seigneur concédant l'obligation d'acquitter une rente nouvelle. Il fallait posséder un grand nombre de cens et de redevances pour en vendre un certain nombre en bloc : Ainsi l'abbé de Saint-Etienne Guillaume II (1156-1179) achète d'un de ses bourgeois Robert Corneille tout le revenu qu'il percevait dans la banlieue de Caen sur ses terres (3). — Mais à la fin du siècle, par la construction de maisons nouvelles sur les *aree* des masures primitives subdivisées à l'infini, Caen est devenu une grande ville ; le prix des terres et le montant des cens ont crû dans une proportion considérablé (4) : alors la constitution de rente apparaît simultanément sous ses deux formes, la vente de cens ou rentes anciennes et la vente de rentes nouvelles directement créées par les tenanciers.

(1) Cf. Livre Noir, t. I n° 27 p. 34 — Cf. p. 55

(2) Cartul. Trinité f° 7.

(3) H. 1836 (n° 55) (S. Etienne). « Emit abbas Willelmus a Roberto Corneille redditum quem habebat infra leugam Cadomi in terris et pratis et lignagio et aliis quibuslibet rebus » — Cf. Cartulaire de S. Michel du Tréport n° 26 p. 56 : Henri de Cuverville donne au prieuré de N. D. de Rouge Camp des cens que lui faisaient les tenanciers de son fief — (vers 1170).

(4) On apportera des preuves et des détails sur ces progrès de la ville dans l'histoire économique en préparation. Ce phénomène est alors général dans toute l'Europe occidentale comme en Normandie — Cf. Arnold, *Geschichte des Eigenthums*, pp. 49, 95, 206; Génestal, *Rôle des monastères comme établissements de crédit*, p. 94 et ss.

Développement de la vente de rente sous ses deux formes vers 1200. — Comme M. Génestal (1) l'a déjà constaté pour l'ensemble de la Normandie, la constitution de rentes apparaît à Caen directement et franchement sans l'emploi de formes intermédiaires ou de moyens détournés. De même, la création de rentes nouvelles ne semble pas plus récente que la vente de rentes anciennes. Vers 1200, époque à laquelle on les voit se multiplier rapidement, les deux procédés sont aussi fréquemment employés l'un que l'autre : — En 1197 l'abbé de Saint-Etienne (2) achète une rente ancienne d'une livre et demi de poivre sur une maison de la rue Exmoisine (Bourg royal) ; vers la même date des rentes anciennes sont données à l'abbaye de Vignats (3), et à l'abbesse de la Trinité (4) ; — mais au même moment des rentes nouvelles sont créées au profit de la Maladrerie de Beaulieu (5). A côté de ces deux procédés qui donnent ordinairement naissance aux rentes constituées, on voit aussi des tenanciers acheter à leur seigneur une partie de la rente qu'ils lui devaient en le priant de la transporter à un établissement religieux auquel ils voulaient faire une libéralité pieuse (6). Beaucoup de ces rentes sont en effet, non pas vendues, mais données à des abbayes, des églises, des maladreries : la nécessité, sanctionnée par des peines (7), où se trouvait tout chrétien de faire au moment de sa mort une donation pieuse ou d'en charger ses

(1) *Op. cit.* p. 107-119.

(2) Cartul. S. Etienne f° 81..... « Acquisivit in domibus Michaelis de Brikessart unam libram piperis et dimidiam in vico Oximino ».

(3) H. — VIGNATS — n° 15 — charte de Durand prêtre — à l'appendice n° 4.

(4) Cartul. Calix f° 58 — charte non datée — Raoul de Logis assigne à Richard Bordon un cens « in domo et in terra filiorum... Fulchonis Labbé » ; en retour il reçoit 7 l. t. et son acheteur lui promet l'hommage et le service ; charte publiée à l'Appendice n° 5.

(5) Ancien chartrier de Beaulieu f° 2 — charte de Symon Goubert — non datée : il donne à la Maladrerie de Beaulieu en pure et perpétuelle aumône 14 s. de rente « sur mes maisons de la rue S. Jean » ; — ibidem., — charte de Berthélemieu fils Yserne — il donne de même 40 s. de rente » à estre prins en ma maison de la Cordouennerie » ; — f° 5 — charte de Raoul le Loremer — etc.

(6) G — Cartul. S. Pierre f° 264 — charte non datée de Durant Verdisant à l'appendice n° 6.

(7) *L'intestat* est assimilé au *déconfés* et ses meubles sont, en Normandie, confisqués au profit du roi : Cf. L'enquête faite par Philippe Auguste sur les droits du souverain dans le duché (*Layettes du Trésor des Chartes*, éd. Teulet t. I (Paris — 1863) n° 785 p. 297, et v. AUFFROY, *L'évolution du Testament en France des origines au XIIIe s.* (thèse Paris — 1899 —) p. 377, 380 et ss. — L'intestat rentre dans la catégorie des *desperati* visés par le c. 20 de la *Summa de legibus*.

exécuteurs testamentaires ou ses héritiers a contribué, plus encore peut-être que le besoin d'emprunter des capitaux, au rapide développement des rentes constituées.

L'ancienne histoire de la rente se résume donc ainsi : on a d'abord artificiellement assimilé l'acheteur de rentes à un seigneur censier (*dominus*), dans la mesure où cela était indispensable pour lui permettre d'employer la *Justitiatio* comme voie d'exécution. — En sens inverse des bailleurs ont jugé bon, en concédant effectivement des terres, de ne pas retenir sur elles un droit plus étendu que celui dont jouissait le *dominus* fictif créancier d'une rente constituée. — La Constitution de rentes est une imitation du Bail à cens ; le Bail à rente est une imitation de la Constitution de rentes. —

Les Chapitres suivants vont être consacrés à l'étude simultanée des rapports de droit nés du Bail à rente foncière et de ceux créés par la Constitution de rentes. Les obligations et les droits du bailleur ou du preneur sont, à quelques différences près, les mêmes que ceux du crédirentier et du débirentier. Les mêmes institutions (contre-plège, rachat, bail en assiette ou échange, etc.) sont venues compliquer le fonctionnement de ces deux sortes d'opérations juridiques ; les mêmes voies d'exécution servent à assurer le paiement de la rente, quelle que soit son origine. Nous aurons, il est vrai, à relever les différences qui donnent un aspect particulier à certaines de ces institutions, selon qu'elles s'appliquent à la constitution d'une rente ou au bail d'une terre, et à indiquer les traits propres à l'évolution du Bail à rente foncière et à celle de la Rente constituée. — Mais la description des rouages essentiels de leur mécanisme juridique pourra se grouper en un tableau d'ensemble. —

On ouvrira cette étude par l'examen des procédés que les bourgeois ont eu à leur disposition aux diverses époques pour passer leurs contrats, baux et actes de vente. C'est dans les clauses de ces actes que se sont peu à peu élaborées et fixées les règles coutumières de ces institutions dont nous essayons de reconstituer la physionomie et le fonctionnement.

CHAPITRE II

Passation des Contrats et Rédaction des Actes : Chartes ; Lettres de Juridiction ; Tabellionnage

Les actes par lesquels les tenanciers du Bourgage caennais ont fait constater les mutations de droits réels ayant le sol pour objet se répartissent entre trois grandes périodes : 1) Les XIe et XIIe siècles ; les contrats, rares entre bourgeois, sont dressés par leur seigneur ; — 2) Le XIIe siècle : chaque bourgeois rédige et scelle lui-même ses *chartes* de son sceau authentique ; — 3) A partir de la fin du XIIIe siècle, les contrats sont reçus par des officiers royaux qui délivrent aux parties des *lettres de roi* ou *lettres de juridiction* revêtues du sceau de leur office ; — au cours du XIVe siècle, l'établissement du *Tabellionnage* achève de donner à la Juridiction gracieuse l'organisation qu'elle conservera dans ses grandes lignes à travers tout l'Ancien Régime jusqu'à nos jours.— Bien entendu, on ne peut assigner à ces périodes de limites précises à une époque où presque toutes les innovations juridiques sont le produit d'une lente évolution coutumière ; des formes de transition, des procédés communs les relient les unes aux autres.

SECTION I

Les XIe et XIIe siècles : le recours au Seigneur

Le Droit de Sceau. — La possession d'un sceau authentique et le pouvoir de dresser un acte exécutoire sont alors le privilège des seigneurs tenant noblement ; ils vont de pair avec les droits de juridiction, la tenue de *plés d'éritage*. On ne rencontre guère durant tout un siècle, avec les chartes de fondation des deux monastères qui constituent les premiers actes juridiques conservés relatifs à

Caen, que des pièces émanées de la chancellerie des ducs, des évêques de Bayeux ou des Abbayes (1). A côté d'elles, on ne trouve que quelques cirographes constatant des accords intervenus entre un seigneur et une abbaye (2).

§ A. — **La Juridiction gracieuse du Seigneur**

Pour les bourgeois, la règle est que tout contrat relatif à leurs ténements doit être passé devant le seigneur de qui ils dépendent. A qui, en effet, se seraient-ils adressés sinon à ce propriétaire souverain sans l'autorisation duquel ils ne pouvaient transférer le moindre droit sur la moindre parcelle de leurs masures ? Il percevait sans doute à cette occasion une taxe formant, avec le prix dont il fallait payer son autorisation, un des multiples profits qu'il tirait de ses hommes et dont ils ne pouvaient le frustrer en rédigeant leurs contrats sans son intervention (3).

Actes où le Seigneur est partie. — Naturellement il dresse et scelle les actes où il est lui-même partie : des baux par lesquels il

(1) Cf. l'Introduction p. 12 et 25 ; ceci est d'ailleurs conforme à tout ce que l'on sait par ailleurs sur la diffusion du sceau, — Cf. Giry : Manuel de Diplomatique (Paris 1894), p. 645-648.

(2) H. — Trinité. — N° 47 = Lettre de l'abbesse vers 1152 — Robert de Calix vend et ensaisine l'abbaye « de domo propria et de omnibus his que ad eum pertinent, tam in *hominibus* quam in campis et in pratis et in uno furno et in *censis* et in *regaar* et in *omnibus eschaementis* que *ad dominum* pertinent » : c'est donc bien un seigneur vendant en bloc sa censive à l'abbesse ; de même le cirographe de 1191 (H. 218 — Ardennes) — relatif au fief Aiulf du Marché.

(3) Dans le cartulaire de S. Michel du Tréport on rencontre quelques actes dressés au début du XIIIe siècle sous le sceau du couvent pour constater des ventes de ténements opérées entre leurs tenanciers « *coram abbate ... et toto conventu* » : N° 98 p. 134 ; N° 97 — p. 133 ; — alors même que les tenanciers de l'abbaye scellent leurs chartes, l'acte est encore passé en présence de l'abbé et des moines de S. Michel : N° 171. p. 191 — Juin 1238 — « Juravimus et fidejussimus coram abbate de Ulteriori Portu, qui dominus est feodi, illam venditionem predictam tenendam » ; — le sceau de l'abbé et celui du couvent sont ajoutés à côté du sceau du vendeur.

Dans une seigneurie laïque, à Pahiel près de Dol, des tenanciers s'adressent encore à leur seigneur au milieu du XIII[e] s. pour lui faire rédiger et sceller les chartes constatant des opérations juridiques relatives à leurs héritages : Le seigneur déclare avoir apposé son sceau à ces chartes « *ad peticionem utriusque partis ... quoniam sigilla propria non habebant* » — Cf. Cartul. de Montmorel (Manche) N° 196, p. 195 (1235) ; 197, p. 196 (1236) ; N° 198 (1239) ; — N° 204, p. 203 (1255).

accense ses moulins (1), les donations dont il est bénéficiaire (2), l'achat de fonds qu'il reprend en main (3), etc. C'est encore lui le rédacteur du contrat même s'il est demeuré étranger aux conventions qu'il rapporte : ainsi, vers 1173-83, maître Roger Ami Dieu a fait constater par une charte scellée de l'Abbesse les diverses acquisitions de terres qu'il venait de réaliser dans son Bourg (4).

Que le seigneur soit ou non partie au contrat, les formes suivies devaient être les mêmes. La comparaison de cette charte N° 50 avec les reproductions abrégées d'actes de vente ou de donation que renferment les grandes chartes royales confirmant les abbayes dans leurs anciennes possessions et leurs nouvelles acquisitions va nous en assurer. La charte de Henri I[er] pour Saint Etienne (5), par exemple, montre les vendeurs se rendant en personne à la cour de leur seigneur pour se dessaisir solennellement de leurs droits héréditaires sur leurs ténements ; leur femme, leurs enfants, leurs frères, d'une façon générale leurs plus proches héritiers, viennent avec eux *coram abbate* et déclarent renoncer eux aussi à ces droits auxquels ils participaient comme membres de la famille concessionnaire de la terre aliénée.

En outre, des témoins les accompagnaient, tandis que d'autres comparaissaient à côté du seigneur (6).

(1) Cart. Trinité f° 88 — L'abbesse Cécile fille de Guillaume le Conquérant accorde à un certain Erengot, meunier des religieuses, l'autorisation de transporter leur moulin de la Rue Froide sur une terre que tenait cet Erengot rue de Gémare. Le consentement du seigneur de qui il tenait ce fonds rue de Gémare est mentionné dans la lettre de l'abbesse.

(2) Cart. Calix f° 87 — Guillaume de Caluz lépreux « dedit abbatie... misit super altare per unum cultellum assensu sue conjugis domum quamdam apud Caluz, Testibus : Arturo, Willelmo fratre Arturi, Willelmo Episcopo, Roberto Blondo presbiteris, Rad. de Wallamonte, Johanne Britone, Rad. de Hospitio, Roberto filio Raginaldi ».

(3) H. 1833 — « Vendidit Rannulfus » etc. — Cf. *infra*.

(4) H. Trinité N° 50 = Appendice N° 2 ; — Livre Noir, t. I, N° 74 p. 93, unecharte de 1172 est dressée par le chapitre de Bayeux pour constater l'aliénation opérée par le tenancier d'un chanoine d'une terre faisant partie de la prébende de ce chanoine. Les formes suivies sont de tous points semblables à celles en usage au Bourg l'Abbesse de Caen.

(5) H. 1833 — « Vendidit Rannulfus filius Ascelini Willelmo abbati sancti Stephani omnem terram juris sui infra ecclesiam et circa, etc. — Hec quidem omnia ita diffimuit et firmavit coram altare sancti Stephani et coram abbate et magna parte conventus, presenti uxore sua et presentibus liberis et concedentibus atque cum patre condonantibus ».

(6) Les chartes reproduisant pour les confirmer les acquisitions des abbés mention-

C'est la même procédure que la charte N° 50 constate avec plus de détails pour le cas où les deux parties au contrat sont des bourgeois. Grâce à elle également, il est possible de se rendre compte si le droit aliéné par un tenancier devait faire retour au seigneur pour être reconcédé par lui, ou s'il passait directement sur la tête de l'acheteur. On doit rappeler néanmoins que la rareté des documents de ce genre, rendant presque impossible la comparaison et le contrôle, laisse à une telle reconstitution un caractère très hypothétique.

Contrats entre Bourgeois. — Dans les trois ventes rapportées par cette charte N° 50 (vente d'un masnage, c'est-à-dire de la masure du XI[e] siècle avec la maison que l'on y a élevée, d'un ténement non bâti et d'une portion de jardin), l'opération se divise en trois temps (1) :

1° *Conclusion d'une série de conventions sans formes* : le contrat de vente proprement dit d'abord, l'accord entre les deux bourgeois sur l'objet et le prix ; « *Robertus de Molis .. vendidit magistro Rogerio... pro X libris andegavensium maignagium suum* » ; puis les parties traitent avec le seigneur d'une part, avec les héritiers présomptifs du vendeur de l'autre, pour obtenir leur autorisation : *cum assensu nostro et concessione nostra*, etc. Ordinairement l'acheteur leur paye cette renonciation à leur droit d'empêcher la vente. On s'accorde aussi à ce moment sur les diverses clauses accessoires quand il y en a (remplacement, par exemple, d'un service dû au seigneur par une rente en argent). Aucun transfert du droit réel objet du contrat ne se produit encore. Ces conventions dépourvues de toute solennité sont les *justæ causæ traditionis*, pour employer une expression empruntée aux jurisconsultes romains, en vertu desquelles vont se réaliser les transferts de droits voulus par les parties.

nent fréquemment à la fin de chaque *item : « Testes ex parte illius »* (le donateur ou vendeur); puis après une première série de noms propres: *« ex parte sancti Stephani »* et une nouvelle énumération de témoins. — Cf. surtout H. — 1834 — N° 131 ; Cartul. de la Trinité, f° 24[vo].

(1) De même Rannulfe (p. 154, Note 5) déclare qu'il a *confirmé (firmavit)* devant l'abbé et sa cour la convention antérieure ; la charte N° 74 du Livre Noir suit le même ordre dans le récit des faits : vente conclue entre les parties ; achat de l'autorisation seigneuriale ; enfin les vendeurs se dépouillent de leurs droits sur la terre par un serment solennel devant le chapitre assemblé.

2) *L'abjuratio solennelle dans la cour du seigneur :* L'acheteur et peut être ses héritiers (1), le vendeur avec ses héritiers présomptifs se rendent devant le seigneur siégeant solennellement entouré de ses officiers (*coram nobis et servientibus nostris*), de la plus grande partie du couvent, de tout le chapitre, etc. C'est évidemment une réunion des plés de la seigneurie, garnis de ses officiers et des tenanciers accomplissant leur service de cour et présidés par le seigneur. — C'est en présence de cette cour que les parties vont exécuter le contrat précédemment conclu en faisant passer de l'une à l'autre le droit à la terre.

A l'époque la plus ancienne, le désaisissement du vendeur et l'investiture de l'acheteur ont dû se réaliser par des cérémonies symboliques. Elles n'ont laissé de traces à Caen, il est vrai, que dans des donations adressées au seigneur lui-même : ainsi Guillaume de Calix ensaisine l'abbaye de la Trinité de sa maison, située à Calix (dans la seigneurie des donataires par conséquent), en déposant sur l'autel un petit conteau (2). C'est le cérémonial bien connu d'un usage général dans toutes les aliénations de fiefs (3). Mais cette tradition symbolique n'apparaît ordinairement qu'au cas où de nouvelles terres sont aumônées à l'abbaye en dehors de ses domaines et non quand l'abbé traite avec un de ses tenanciers (4). Il est douteux par suite que ce mode d'aliéner ait jamais été employé dans les rapports des bourgeois entre eux.

(1) Sa présence, en dehors des vraisemblances générales, résulte de la charte N° 74, du Livre Noir où il est dit : Les vendeurs « juraverunt eidem Grav. et heredibus suis » (les acheteurs) en présence du chapitre assemblé.

(2) Cartul. Trinité — f° 87 recto, cité *supra* p. 154, note 2. — Cf. HIPPEAU *Monographie de S. Etienne* p. 376 ; RABASSE, *Le régime des fiefs en Normandie*, p. 109.

(3) Cf. textes cités dans Brissaud, MANUEL, t. II, p. 1285.

(4) Par ex. : H. — Trinité, N° 47 — ROBERT DE CALIX a donné à l'abbaye une terre qu'elle lui avait engagée et « reddidit eam super altare » (1152) ; H — 1831, (S. Etienne) N° 3, *passim*. — H. 1833 — N° 12 « Accepit Willelmus abbas (1070 79), super altare sancti Stephani a Gaufrido Mariscallo donationem terre » etc. — Cart. S Etienne, f° 27vo — « Donecanus de Airello ... dedit sancto Stephano duas acras prati, quas habebat de rege Willelmo in territorio Cadomi ... Hanc donationem apportaverunt ad abbatem Gislebertum (1079 1101) homines predicti Dodecanni, videlicet Torchetillus presbyter, Guillelmus dapifer ejusdem Dodecanni ». — Les premières chartes du Cartulaire de S. Michel du Tréport (p. 8 — 20, et particulièrement la charte N° 3) montrent l'observance du même cérémonial dans une autre partie de la Normandie ; cf. encore les chartes de ce Cartulaire N° 35, p. 66 (1175) ; N° 37, p. 68 (1179) ; N° 52, p. 87 (1189) ; N° 55, p. 91 (vers 1190) ; N° 78, p. 110 (vers 1200) ; N° 109, p. 134 (vers 1210) ; N° 117, p. 140 (1217) ; N° 122, p. 144 (1219).

La charte N° 50 de la Trinité et la charte contemporaine (1172) du Livre Noir (N° 74) ne connaissent qu'une solennité orale accomplie par le vendeur et ses héritiers : ils déclarent par serment se dépouiller de tous leurs droits sur le fonds aliéné au profit de l'acquéreur : *Abjuraverunt... predicta tenementa* (1), dit la charte caennaise ; « *juraverunt eidem Grav. et heredibus suis nichil amplius in terra reclamaturos* », développe la charte de Bayeux. — Avant de prononcer la formule de serment par laquelle il se dépouille de son droit et se dessaisit de sa terre l'acheteur a reçu le paiement de son prix : « *quando inde fuerunt propagati* ».

Passage direct des droits d'une partie à l'autre sans intermédiaire. — Ce droit dont se dépouillent le vendeur et sa famille passe-t-il immédiatement sur la tête de l'acquéreur ? Ne revient il pas d'abord entre les mains du seigneur ? Celui-ci va prendre en effet la parole pour clore la procédure en déclarant qu'il accepte l'acheteur comme tenancier des fonds aliénés. Ne pourrait-on interpréter cette intervention comme un nouveau bail des terres revenues en main ? A la fin de la charte, au moment de la sceller, le seigneur désigne ainsi les opérations qui viennent d'avoir lieu : *omnes tam venditiones quam concessiones predicte.* Dans la même phrase il appelle *concessio* un bail à fieffe qui est également constaté dans le document (2).

Néanmoins il ne faut pas s'arrêter à ces apparences. Le droit aliéné va directement du vendeur à l'acheteur sans se reposer un instant sur la tête du seigneur. En effet, *l'abjuratio* de la charte du Bourg l'Abbesse n'est pas faite au profit du seigneur : *abjuraverunt nobis* ou *resignaverunt nobis* porterait-elle en ce cas, comme en témoignent les actes où se produit effectivement le retour du fonds au seigneur (3). *L'abjuratio* ne s'adresse pas au seigneur, mais s'effectue seulement en sa présence : *coram nobis.* Le doute est encore moins possible dans la charte du Livre Noir : elle montre le

(1) Cf. l'expression courante « *abjurare calumpniam* », renoncer à poursuivre un procès, abandonner des droits litigieux ; — p. ex., Livre Noir, N° 52, p. 68 (1147).

(2) L'acheteur s'est fait concéder par l'abbesse un petit champ pour arrondir le masnage de Robert de Molis qu'il achète.

(3) Cf. Livre Noir t. I, N° 59, (Déc. 1150) que l'on peut rapprocher des textes relatifs à Bâle cités par Arnold, *Geschichte des Eigenthums*, p. 260, etc.

vendeur adressant son serment directement à l'acheteur : *Juraverunt eidem Grav.* ». Le seigneur n'est qu'un témoin.

Si le seigneur avait dû reconcéder à l'acheteur le ténement auparavant remis entre ses mains par le vendeur, le récit de l'opération serait présenté d'une manière tout à fait différente par les chartes. A Bâle, au XII[e] siècle par exemple (1), tout aliénateur doit faire *Auflassung* (abandon) de son ténement au seigneur avec prière de le reconcéder à la personne avec qui il a traité ; le seigneur dresse non pas un acte de vente, mais un bail à cens ; les chartes n'exposent pas qu'un tel a vendu avec l'autorisation de son seigneur, mais que tel seigneur a baillé une terre à cens *ad venditionem et resignationem* du précédent tenancier. Au XIII[e] siècle, dans cette ville, on rédige même deux chartes pour chaque aliénation : un contrat de vente entre le vendeur et l'acheteur, un bail à cens consenti par le seigneur à l'acheteur. Plus tard, même quand on se contente d'un acte de vente, on y mentionne que le seigneur a été duement ressaisi par l'*Auflassung* de l'aliénateur et qu'il reconcède le fonds à l'acheteur. Des actes de ce genre, témoignant du rôle prépondérant du seigneur dans l'aliénation, sont inconnus à Caen et en Normandie plus généralement, semble-t-il.

Le mot *concessio*, par lequel le seigneur désigne son rôle dans l'opération, a souvent un sens beaucoup plus large et vague que celui de concession ou bail à cens ; joint au mot *assensus*, il sert aussi bien à caractériser l'intervention des parents consentant à la vente que celle du seigneur (2). Il exprime seulement cette idée : les uns comme les autres ils renoncent à leur droit de s'opposer à l'aliénation et, par le fait qu'ils y renoncent, ils *concèdent* à l'acquéreur le droit de se prévaloir des droits que lui a transmis le vendeur et de les exercer. *Concessio* est ainsi à peu près synonyme d'*assensus*. On ne peut mieux traduire la formule : *cum assensu et concessione*, deux fois répétée par la charte à l'occasion de chaque vente, que par ces simples mots : « *avec l'assentiment et l'autorisation.* » Dans une autre charte de l'abbesse, approuvant et

(1) Arnold, *op. cit*, p. 260 et ss. Il est regrettable que l'absence de travaux semblables en France oblige à chercher un point de comparaison dans une région aussi éloignée.

(2) « Cum assensu etiam et concessione Philippi filii sui ».

confirmant une arrière-fieffe consentie par un de ses tenanciers, le verbe *concessisse* revient deux fois dans une même phrase : une première fois avec son sens vague d'*autoriser, consentir*, comme synonyme de « *pro rato habuisse* » ; une seconde, avec son sens précis de concéder, bailler à fieffe (1).

3) *Confirmation et validation par le seigneur :* Le seigneur enfin prend la parole pour terminer l'opération, mais rien dans son langage ne décèle qu'il ait joué un rôle actif dans le transfert du droit : « En conséquence, dit-il, (2) c'est-à-dire en raison des conventions conclues, d'une part, de la transmission des droits qui vient de s'opérer en ma présence par l'effet de la déclaration solennelle du vendeur, d'autre part, — je veux et j'ordonne que l'on considère à l'avenir l'acheteur comme le tenancier de la terre aliénée ; je veux qu'il exerce sur elle tous les droits, toutes les prérogatives dont jouissait le précédent tenancier, à condition que, comme celui-ci, il m'en acquitte les redevances. » Il y a là simplement une confirmation de l'opération par le seigneur qui déclare ratifier tout ce qui a été fait, d'ailleurs avec son autorisation préalable, et accepter les conséquences que l'acte peut avoir à son égard. Il ne reconcède pas une terre qui lui aurait fait retour par le dévest, l'*Auflassung*, du précédent tenancier ; il donne acte que l'aliénateur s'est régulièrement dépouillé de ses droits et que cette déclaration solennelle faite en sa présence au milieu de sa cour a rendu l'acquéreur titulaire du droit et l'a pleinement ensaisiné de la terre.

En réalité, c'est à un acte de la juridiction gracieuse (3) du seigneur que nous venons d'assister. Il déclare valable à son endroit et opposable à tous, il fait connaître par une charte, authentiquée de son sceau pour en perpétuer le souvenir, la transmission de droits résultant des déclarations des parties et de

(1) Cartulaire de Calix f° 58 — Charte de l'abbesse, Juillet 1223, (Appendice N° 7) : « Noveritis nos concessisse et pro rato habuisse donationem et concessionem quam Philippus Amide dedit et concessit Petro ad Testam in feodo et hereditarie ».

(2) H — Trinité — N° 50.

(3) Le vendeur reçoit son prix et s'en tient pour bien payé devant le seigneur, comme plus tard devant le vicomte ou le garde-scel ; il se dessaisit de son droit et en saisit l'acheteur devant lui, comme devant ces officiers royaux ; le seigneur, comme ceux-ci, délivre une charte munie de son sceau constatant l'opération accomplie en sa présence.

l'approbation tacite que donnent à cet acte ses officiers et ses hommes garnissant sa cour. De même, si un procès était porté devant ces plés ainsi composés, la sentence, trouvée par ces gens qui siègent en sa cour conformément aux raisons alléguées et à la procédure suivie par les plaideurs, serait promulguée et exécutée par ses soins. Comme il assiste aux débats d'un procès devant sa cour, il a regardé passer, conformément aux formes fixées par l'usage, le droit au ténement vendu d'une tête sur l'autre et il en témoigne.

Un trait caractéristique de ce mode d'aliéner est que l'opération est tout entière réalisée en une fois : transfert de la jouissance du droit et de son exercice (la saisine), acquisition à l'égard des parties et à l'égard des tiers passation de l'acte et sa publication, tout cela est parfait après que le seigneur a donné acte au vendeur de son *abjuratio* au profit de l'acheteur. Aux époques suivantes, des mesures de publicité suivront le scellement et la remise de la charte sous sceau privé ou la délivrance de la *grosse* par le garde-scel. Mais ici l'acte a eu lieu en cour, les tenanciers qui y siègent ou assistent aux plés en ont été témoins, un nouvel acte de publicité serait superflu et les parties avaient toutes les garanties possibles pour manifester librement leur volonté.

Rare usage de l'Écriture. — Cette manière de constater les contrats et de transmettre les droits réels, consistant essentiellement en une déclaration solennelle devant une nombreuse assemblée, permettait sans doute un usage assez rare de l'écriture (1). La rédaction de la charte n'est effectuée qu'une fois l'opération juridique complètement terminée. Elle sert à en perpétuer le souvenir, elle n'en est pas encore une solennité. Ordinairement sans doute on se dispensait de la rédaction coûteuse d'un tel *instrumentum* pour les actes passés entre deux tenanciers d'une même seigneurie à l'occasion d'une terre située dans cette seigneurie. Dans la seule charte de ce genre que nous possédions pour Caen on a réuni quatre opérations différentes : vingt-cinq ans

(1) Cf. Giry, *Etablissements de Rouen*, I, p. 23, sur l'art. 22 : à cette époque l'acte passé devant les échevins était considéré comme une solennité orale, dont, en leur qualité de témoins privilégiés, ils devaient attester l'existence, plutôt que comme une charte scellée par eux.

plus tard les parties auraient scellé quatre chartes distinctes. La terre avait été concédée aux hôtes, leurs ancêtres, sans titre écrit et les bourgeois continuaient à la transmettre par une procédure orale *coram abbate* sans titre écrit. En cas de contestation élevée dans la suite contre les droits de l'acquéreur, le débat se déroulait devant ce même *plet d'héritage* du seigneur, garni des officiers qui le présidaient lorsque les solennités de l'acte avaient été accomplies et des bourgeois qui y avaient assisté. Il n'y avait pas alors de ventes de rentes, les mutations du droit héréditaire sur le ténement étaient encore relativement rares : Il était donc facile de rappeler le souvenir d'un acte durant un temps fort long.

Ainsi, normalement une charte n'était rédigée et scellée que dans une hypothèse : quand le seigneur était partie à l'acte. C'est le cas de *tous* les textes conservés, même de la charte nº 50 : elle contient la fieffe d'un petit coin de terre concédé par l'abbesse à côté des ventes qui en occupent la plus grande partie ; c'est probablement cette circonstance qui aura déterminé la confection du document. Le seigneur exigeait que ses droits fussent constatés par un titre authentique sortant de sa chancellerie. C'est ainsi qu'au XIIIe siècle les bourgeois useront de leur sceau pour authentiquer leurs contrats.

§ B). — **Le Formulaire des Chartes**

Ces chartes seigneuriales doivent être, quant à leur forme, classées en deux catégories : les cirographes (1) à la rédaction impersonnelle d'une part, les lettres de l'abbé ou de l'abbesse, d'autre part, dont l'auteur parlait de lui à la première personne.

Cirographes. — Le type le mieux conservé de la première catégorie d'actes est la vente de sa censive à l'abbesse par Robert de Calix que l'on a citée plus haut (p. 153, note 2) ; on peut en rapprocher la donation de Guillaume de Calix (p. 154, note 2), rapportée seulement dans un Cartulaire, il est vrai, et privée de son protocole initial : mais le même Cartulaire de la Trinité donne une copie partielle (2) du cirographe de Robert de Calix dont nous

(1) Sur les cirographes, cf. Giry, *Manuel de Diplomatique*, p. 510 et s.

(2) Catul. Trinité fº 33 ; l'indication que l'acte est un cirographe et la mention des fidéjusseurs manquent dans le cartulaire.

possédons l'original, et l'identité de forme sensible entre les deux copies abrégées permet de ranger les deux originaux dans la même catégorie. Ce rapprochement rend ainsi très probable l'emploi du cirographe pour constater les actes intervenant entre le seigneur et ses tenanciers ; car Guillaume de Calix donne, avons-nous vu, une maison située sur un territoire relevant de l'abbaye, tandis qu'il n'est pas certain, si la censive dont dispose Robert de Calix était déjà dans la mouvance de l'Abbesse.

La devise, partagée par la moitié lors de la remise aux parties de chacun des deux originaux, est le simple mot « *Cirographus* », en lettres capitales. — Un protocole complet, sauf l'invocation, ouvrait le document : « *Johanna Domini Dei gratia sancte Trinitatis de Cadomo abbatissa et omnis conventus ejusdem ecclesie* », telle en était la suscription détaillée ; — l'adresse était plus simple avec le salut qui la terminait : « *tam presentibus quam futuris-salutem* ». — En l'absence de préambule, une notification brève annonce le dispositif : « *Sciendum est quod* ». — Dans le cirographe de Robert de Calix deux clauses de validation (1) se superposent à la fin de l'acte : 1) des fidéjusseurs s'engagent de la part du vendeur et de la part de l'abbaye à défendre l'exécution des conventions précédentes, si l'on y fait obstacle ; 2) une double liste de témoins ayant comparu pour les deux parties clôt la charte. — Il n'y a ni annonce de sceau, ni date. — Cette énumération des témoins présents auprès de chaque contractant lors de la passation de l'acte constitue la clause de validation par excellence dans toutes les chartes de cette époque, qu'elles émanent d'un roi ou d'un abbé (2). Le nom des témoins est rappelé souvent, même dans les

(1) α) « Et hoc affidiavit tenendum ex parte abbatisse : Rad. Ulfier, Rob. de Corsont. — Et iterum hoc affidiavit tenendum : Rob. de Caluz, et Adeliz uxor sua et Rogerius Alis sororius ejus et Serlo Torel et Henricus filius Willelmi et Odo Brunus. — Affidiaverunt etiam quod si aliquis in predicta terra calumpniam faceret juxta possibilitatem suam eam cenobio defenderent.

β) His interfuerunt cum conventu : Rad. capellanus, Benedictus capellanus, Johannes capellanus, Bernardus clericus, Rad. Ulfier, Rob. de Corsont, Gui (Gin ?) genus Siguare, Will. de Vals, Gauf. filius Rainaldi, Otrerus de Grancia ; — ex parte Roberti : Rog. Alis, Matheus Deschereie, Hugo Bordel » — Cf. Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit français*, p. 106.

(2) Cf. p. ex. H. 1830 N° 1 pour St. Etienne, ou la 1re charte du cartulaire de la Trinité, dans laquelle les noms des grands officiers du roi accompagnent l'annonce de son sceau.

brèves analyses des chartes royales confirmant les acquisitions du monastère (1). — Rien, au contraire, ne permet de supposer que la présence de fidéjusseurs ne soit pas un trait particulier à l'accord conclu entre Robert de Calix et l'abbesse.

Chartes à Rédaction personnelle. — Les documents de l'autre catégorie, qui ne sont pas des cirographes et dont le rédacteur se met en scène et parle à la première personne, furent probablement toujours les plus répandus : C'est déjà le cas des grandes chartes royales et seigneuriales, ce sera toujours la forme des lettres émanant des monastères aux siècles suivants et celle employée par les particuliers dans les chartes sous leur sceau. — Le cartulaire de la Trinité en offre un exemple dans les rapports de l'Abbesse avec des bourgeois de Caen, dès le XIe siècle : c'est le bail à fieffe consenti par l'abbesse Cécile d'un moulin situé rue Froide dont a déjà parlé (2). On peut en rapprocher la charte originale n° 50 des environs de 1173, si pleine de renseignements sur le régime juridique de la terre à cette époque.

Le formulaire de ces chartes diffère du reste assez peu de celui des cirographes : Même protocole initial (3) à quelques mots près remplacés par des synonymes ; même liste de témoins, avec cette différence pourtant qu'on ne spécifie pas pour quelle partie chacun comparaît. L'annonce du sceau et la date sont également absentes. Les motifs qui décidaient à se servir de l'une ou l'autre forme de chartes, dépendant sans doute des circonstances particulières de chaque affaire, nous échappent aujourd'hui.

Aucun acte passé devant le roi comme seigneur du Bourgage caennais n'a malheureusement été conservé. On verra, à propos des lettres de Juridiction, qu'il commence déjà à recevoir et enregistrer les contrats de ceux qui veulent recourir à la juridiction gracieuse qu'il exerce comme souverain.

(1) Cf. p. ex. Cart. Tr. f° 24v° ; H 1834 — N° 13, (*emptiones* des abbés confirmées par Henri Ier Beau Clerc) ; dans cette dernière charte le rédacteur distingue soigneusement les témoins qui comparaissent « *ex parte vendentium* » et « *ex parte sancti Stephani.*

(2) Cart. Tr. f° 88 — Cf. plus haut p. 154, note 1.

(3) Charte de la note 2 : « Cecilia fillia regis dei gratia abbatissa sancte Trinitatis Cadomi — presentibus salutem ; — sciatisque quod — ego concessi, etc.

SECTION II

Le XIIIe siècle : Les chartes sous sceau privé

Le seigneur a perdu sa juridiction gracieuse sur ses hommes : Il ne dresse plus les actes constatant une convention entre deux bourgeois : cela, il ne l'avait jamais peut-être beaucoup fait ; mais la solennité orale accomplie dans sa cour n'est plus nécessaire pour rendre valable un contrat ; on se contentera maintenant de rédiger un acte écrit loin de sa présence et sans son intervention. — Tous les actes mêmes où il figure pour son propre compte n'émaneront pas de sa chancellerie : les donateurs, par exemple, scelleront eux-mêmes les chartes confirmant leur libéralité. L'abbé ou l'abbesse rédigeront une charte (pour l'administration de leur domaine foncier bien entendu) dans les circonstances seulement où le ferait un de leurs bourgeois.

Les causes de ce changement sont, d'une part, un affaiblissement du pouvoir seigneurial, et, d'autre part, l'accroissement de l'activité économique : les droits divers que les arrière-fieffes et les ventes de rentes surtout créent sur chaque fonds doivent de toute nécessité être constatés par des actes écrits. La coutume ne s'est pas établie de faire dresser ces actes par le seigneur ; il a laissé ses tenanciers y procéder eux-mêmes.

Définition. — Une charte de particulier au XIIIe siècle est un aveu unilatéral possédant la valeur probante et la force exécutoire d'un acte authentique contre celui qui l'a dressée et scellée (1). On peut dire, en retenant surtout ce dernier caractère, le plus frappant : elle est un acte sous seing privé emportant force exécutoire contre son auteur. Cet aveu scellé de l'aliénateur suffit à l'acquéreur pour se mettre en possession du fonds vendu ou donné ; le bailleur à fieffe d'un fonds peut aller justicier sur la terre qu'un tel acte scellé par son tenancier désigne comme obligé à la rente foncière.

(1) Cf. Beaumanoir (éd. Salmon), t. II, n° 1092.

Période Intermédiaire : Chartes à témoins. — A la fin du XII[e] et au XIII[e] siècles, jusque vers 1215, se rencontre une forme de transition qui montre comment la charte scellée a fait disparaître peu à peu la solennité orale devant un grand nombre de témoins: Un acte comme la charte (1) de Philippe fils de Robert fils Bernard ressemble beaucoup à ceux que l'on a rencontrés précédemment. Le donateur a comparu avec sa femme devant les religieux de l'Abbaye d'Ardennes assemblés (*presente conventu*) en compagnie de cinq témoins dont il donne les noms et de « *pluribus aliis* ». Cependant il y a déja une nouveauté caractéristique : c'est le donateur, ce Philippe fils Robert, qui rédige l'*instrumentum* et non plus l'abbé gratifié. S'il n'a pas encore de sceau, ce bourgeois de Caen se reconnaît déjà le droit de dresser un acte authentique (si elle n'avait pas eu cette valeur, l'abbé ne se serait pas contenté de cette charte).

Nombreux sont les contrats qui réunissent ces deux caractères d'être à la fois souscrits par plusieurs témoins et rédigés par un bourgeois de son autorité privée (2). Beaucoup parmi eux précisent encore leur aspect d'actes de transition en ajoutant à une liste de témoins l'annonce et la présence d'un sceau, tout comme des chartes royales du XI[e] siècle (3). Le nombre de ces témoins est généralement élevé: treize, neuf, quatorze, cinq, etc., et toujours l'énumération est présentée comme incomplète: « *cum pluribus aliis* », « *et alii multi* ». On ne nomme que les personnages importants dont les noms se retrouvent dans tous ces actes: Roger Ami Dieu, Guillaume du Cellier qui a été maire de Caen, Henri Heste, Alexandre fils Olnof, Guillaume Belet, etc., bourgeois de Caen, — des prêtres, des sénéchaux d'abbaye, l'archidiacre de l'evêque de Bayeux (4).

(1) H. 218 (Ardennes); Cf. encore — H. 245 (Ardennes) — la charte de Geoffroy Lebret citée infra p. 173 note 4.

(2) Voir p. ex. la liasse 218 d'Ardennes pour citer un fonds inventorié (A. Benet — *Inventaires sommaires des Archives Départementales* : *Calvados* — série H. — tome I, p. 122).

(3) La charte, p. ex , de Jean fils Rob. Belet — au même Inventaire, l. c.

(4) Les noms sont annoncés par : *His testibus* et suivent à l'ablatif, ou par: *Hi sunt testes*, ou *Testes hujus conventionis*, avec le nominatif. Il est très rare de rencontrer des seigneurs ou des officiers royaux ; cependant, dans la donatien de Henri fils Henri à l'abbaye d'Ardennes (H. 218) figurent comme témoins Samson, l'abbé de

Il ne faut pas confondre ces témoins avec ceux dont les noms se trouvent parfois au dos des lettres au XIV[e] siècle : ceux-ci sont les auditeurs de rencontre qui ont assisté à la lecture de l'acte faite publiquement à la porte de la paroisse ou dans la rue pour ensaisiner l'acquéreur des droits contenus dans la lettre. Les témoins, dans les chartes du XI[e] siècle, sont des bourgeois, notables autant que possible, choisis par les parties pour assister à la rédaction de l'*instrumentum* et garantir qu'il est bien la constatation de l'accord des contractants. La liste de leurs noms au bas de l'acte constitue une véritable clause de validation, analogue à l'annonce et à l'apposition du sceau qui va prendre sa place, après s'y être d'abord seulement ajouté (1). En effet, l'authenticité d'abord donnée aux chartes des bourgeois par la confirmation d'un certain nombre de témoins, puis cumulativement par la présence d'une liste de témoins et l'apposition du sceau personnel du rédacteur, va résulter enfin de la présence seule de ce sceau (2).

Les Chartes de Femmes. — Les femmes comme les hommes possèdent un sceau authentique ; il faut faire pourtant certaines réserves. Peut-être d'abord n'ont-elles pas joui aussitôt que les hommes de cette prérogative : les chartes de femmes sont très rares dans le premier tiers du siècle et présentent des particularités remarquables. La plus ancienne, celle de Meillesme, fille d'Hélène, est le seul exemple certain d'une femme mariée apposant son propre sceau à un acte pendant la durée du mariage. Elle le fait d'ailleurs : *assensu et voluntate mariti mei.* En outre cette charte appartient à la période de transition, et les noms des quatorze témoins souscrits au bas du titre y ont peut-être encore un rôle égal à celui du sceau comme signe de validation (3).

S. Etienne, et Guillaume Poignart alors viconte de Caen. — H. 805 (abbaye d'Aunay) charte n° 167-110 — nomme un artisan parmi ses 14 témoins : *Will. Senescallo auri fabro.*

(1) Cartul. de S[t] Michel du Tréport n° 68, p. 102 (vers 1200) : « subscriptorum testium auctoritate roboravi ».

(2) Une étude diplomatique du type, de la légende, des procédés de scellement sort du cadre du présent travail ; elle serait du reste peu fructueuse : presque tous les sceaux ont disparu ou sont mutilés.

(3) H. 805 (Aunay) — vers 1200 — Un des témoins, Geoffroy de Rapendon, a été maire de Caen avant la fin du XII[e] siècle (Cf. Delisle, *Cartulaire Normand* — Mém. Soc. Ant. Norm., t. 16, p. XVI).

On rencontre ensuite celle de Pétronille, une veuve, en janvier 1214 (1215 n. s.) : elle est passée en assise *(Actum in assisia)* et est dépourvue de toute mention de sceau (1). Celle de Laurence de Rapendon (2), en mai 1224, ajoute à l'apposition du sceau toute une liste de témoins à une époque où cet usage a disparu pour les hommes. En juin 1230 (3), Thomas Agnus et Pétronille, sa femme, se présentent conjointement comme les auteurs de la charte, mais ils n'annoncent et n'apposent qu'un seul sceau, celui du mari sans doute.

La première charte sous le sceau d'une femme sans confirmation venue du dehors est celle de Eve, fille de Ernesius Lecourt, en mars 1237 (1238 n. s.), une veuve (4). En décembre 1243 enfin, Laurens dit Couronné et sa femme unissent leurs deux sceaux au bas d'un acte de vente dressé conjointement par eux (5).

A partir de cette époque les chartes de veuves sont assez fréquentes pour que l'on en puisse conclure que toute bourgeoise qui n'était pas en puissance de mari avait, comme un homme, son sceau propre. Au contraire, le sceau d'une femme mariée ne se rencontre pas, à l'époque où la valeur du sceau est pleinement reconnue et bien déterminée, en dehors de cette charte de 1243, connue seulement par la traduction (!) d'un compilateur récent (6). Leur mari les associe souvent à l'acte par la mention *consensu et voluntate N. uxoris mee* ; mais le ménage, tant que la mort n'a pas rompu le lien conjugal, n'a qu'un sceau : celui du mari.

Les chartes de femmes mises à part, postérieurement à 1215 on ne rencontre plus d'actes signalant la présence de témoins ; l'acte sous seing privé, sans autre clause ni signe de validation que le sceau de son auteur, règne dans toute sa pureté pour près d'un siècle.

Formulaire. — Sauf cette modification dans les clauses de validation le formulaire des chartes est fixé dès la fin du XII[e] siècle.

(1) H. 218 — Ardennes.
(2) H. Trinité N° 69 et Registre de Mémoires et Extraits f° 25.
(3) H. Trinité N° 76 et Registre de Mémoires et Extraits f° 27.
(4) H. Trinité N° 100 ; — Registre de Mémoires et Extraits — f° 28[vo].
(5) H. 1404 (Archives de la Manche) = Cartulaire de Cerisy, p. 252.
(6) Cf. à l'Introduction, p. 20

Plus simples que les actes sortant de chancelleries royales ou seigneuriales, elles manquent toujours de suscription : l'adresse et le salut y sont même exceptionnels (1) ; généralement elles commencent, sans protocole initial ni préambule, par la notification : *Noverit universitas vestra — Noveritis — Sciant omnes presentes et futuri — Notum sit presentibus ac futuris.* La suscription précède immédiatement, sans formule de reconnaissance, un dispositif en forme d'aveu, dans lequel l'auteur de la charte, une des parties à l'acte, relate l'opération juridique dont on veut perpétuer la mémoire : « *Quod ego Ricardus de Similleio filius Laurencie quondam filie Gaufridi de Rapendonia dedi et concessi*, etc.

Normalement quatre clauses finales peuvent terminer la pièce ; la clause d'ensaisinement, celle de garantie, celle qui soumet le fonds fieffé ou grevé d'une rente à la *Justitiatio* du crédirentier, enfin l'annonce du sceau ; la date, qui faisait encore souvent défaut dans les chartes à témoins, est toujours soigneusement indiquée par l'année et le mois ; presque jamais le jour n'est mentionné. L'apposition du sceau est considérée comme la solennité essentielle dont découle toute la valeur de l'acte, toute sa force probante à l'avenir ; et cela même dans des actes où une liste de témoins suit encore la clause qui l'annonce : « *Quod ut ratum et firmum habeatur in posterum sigilli mei munimine duxi confirmandum* (2) ». La présence des six témoins nommés et des « *alii plures* » était donc rendue secondaire par l'existence du sceau. — C'est la formule classique répétée toujours avec de légères variantes ; par exemple : « *Ut autem totum hoc permaneat stabile semper et firmum mea presenti carta sigillo meo confirmavi* (*roboravi*) ». De même encore à la fin du siècle (3) : « Et pour ce loiaument tenir et que je ne mes heirs désorenavant ne puissent aller encontre, je, le dit Simon, en ai ceste chartre séelée de mon séel pendant. »

(1) Cependant : H. 1852 (S. Etienne) ch. n° 79-45 en 1221 « Omnibus Christi fidelibus ad quos presens carta pervenerit Robertus filius Michaelis — salutem ». De même H. Trinité — N° 61 — charte de Robert fils de Robert Theold en Sept. 1217. « Universis Christi fidelibus ad quos presens scriptum pervenerit Robertus filius Roberti Theoldi — salutem in Domino ».

(2) H. 1852 ch. n° 66-35 ; — de même ch. 67-36.

(3) H. 1882 (S. Etienne). ch. n° 179 — 92 — Mars 1280 — charte de Simon Gaffet ; la plus ancienne charte française à notre connaissance.

On retrouvera plus loin la clause de *justitiatio* (1) et nous n'entrerons point dans une étude particulière de la garantie : l'aliénateur (vendeur ou donateur) s'oblige, d'une part, à venir défendre en justice, de manière à décharger son ayant cause du procès si le droit par lui transmis venait à être contesté, et, d'autre part, à fournir une valeur équivalente en échange, s'il succombait dans le procès (2).

Dans toutes les transmissions d'un droit réel : (vente de fonds, de rentes, bail à rente foncière) une clause d'ensaisinement, précurseur de la dessaisine-saisine, apparaît : « *Ita quod volo et concedo et hoc presenti scripto confirmo quod predicti* (les acheteurs) *et eorum successores libere et quiete dictum masnagium jure hereditario integre habeant et possideant* » (3), — ou ce qui est la forme normale : *Tenendum et habendum et jure hereditario possidendum dictum*, etc., *predictis* (acheteurs, preneurs, etc.) *et heredibus suis de me et heredibus meis bene et in pace libere et quiete sine ulla reclamatione mei vel heredum meorum de cetero facienda* » (4).

Cette clause d'ensaisinement a sa place normalement dans les chartes émanant d'un vendeur, donateur ou bailleur. Exceptionnellement, nous l'avons rencontrée dans un contrat où un preneur à fieffe reconnaît avoir reçu un fonds à charge d'en payer une rente. (5) Dans ce cas, une obligation du bailleur, celle de mettre en possession et faire jouir, se trouve inscrite dans un titre destiné à prouver les obligations du preneur à bail, son auteur et scelleur.

(1) Cf. chapitre Ve.

(2) Elle est libellée ainsi : « Et ego (l'aliénateur) et heredes mei tenemur dictum (maison, rente, etc.) garantizare et defendere contra omnes, — vel alibi in nostro proprio hereditagio ubicumque sit, si necesse fuerit, valore ad valorem excambiare ». — Cf. Chap. VI Section I.

(3) Charte de Richard de Similli, — de Mars 1253 — (1254 n. s.) — H. Trinité N° 155 — Il vend à la Maison Dieu de Caen son masnage situé à S. Gilles.

(4) Ou en français : H — Trinité — Chartrier de 1301,— f° 1vo — Charte de Lorens de Cahaingnes — Juin 1302 — Bail en fieffe d'un jardin : « A tenir, à avoir et par droit héritage a porséer aud. (preneur) et à ses hoirs, bien et enpais, francement et quittement de moy et de mes hoirs ».

(5) Charte de Michel Heudessent, Mars 1262 (1263 n. s.) : H — Trinité N° 217. Il reconnaît : « ... accepisse in feodo et hereditate » de l'abbesse de la Trinité un masnage au Bourg l'Abbesse « in vico Sancti Sepulcri » : « Tenendum habendum et jure hereditario possidendum predictum masnagium, sicut se portendit, etc, ... predicto michi Michaeli et heredibus meis a prefatis religiosis ... liberum et quietum ab omni gablagio bene et in pace ».

La charte aveu de son auteur. Nécessité de plusieurs titres par contrat. — Mais ceci est une exception, une erreur de rédaction peut-être dans une charte isolée : le rédacteur d'une charte n'y relate pas d'une manière générale et impersonnelle un acte juridique; il énumère un certain nombre d'obligations auxquelles il se soumet à l'occasion d'un certain acte qui vient de s'accomplir. Parceque j'ai vendu ou donné tel droit dont j'étais titulaire et que le prix m'en a été payé, je promets une libre possession et jouissance à mon ayant-cause, je m'engage à les lui garantir, etc. Ou bien : parceque j'ai reçu tel fonds en fieffe, je m'oblige à faire telle rente et reconnais ce fonds soumis à la *Justitiatio* de mon bailleur.

En raison de ce caractère de la charte sous sceau privé, et puisqu'elle n'a force exécutoire que contre son rédacteur, fallait-il donc en dresser deux, une pour chaque contractant, dans les contrats synallagmatiques comme les ventes et les baux en fieffe, c'est-à-dire pratiquement dans la plupart des cas? Pour les échanges, cela est certain, chacun des coéchangistes scellait une charte : Michel Gerveis (1), par exemple, dans sa charte de juin 1272, par laquelle il échange avec l'abbaye de la Trinité un pré sis à Caen contre une pièce de vignes, reconnaît à l'abbesse le droit de percevoir une rente sur la vigne qu'elle lui donne, « *prout in carta quam habeo de predictis religiosis continetur* ». — Les ventes, au contraire, sont représentées comme se faisant au comptant. Par suite, une charte de l'acheteur était inutile, puisque le paiement du prix est à peu près sa seule obligation.

Pour les fieffes, il faut distinguer deux époques : 1) Une fois 1250 on rencontre surtout les titres du bailleur, c'est-à-dire les chartes par lesquelles le preneur reconnaît, sous la foi de son sceau, les charges qu'il doit acquitter en raison de ce bail. Cependant d'ordinaire il devait exiger une charte de son bailleur (2) lui promettant libre possession et jouissance et la garantie (3). La

(1) H. Trinité N° 250.

(2) De même dans les Fieffes — Ventes (cf. *supra* Chapitre I § I) le vendeur dont nous possédons la charte devait exiger nécessairement de son acheteur — preneur une charte où il reconnaissait l'obligation du fonds à la rente. — La rareté des lettres de juridiction contenant l'aveu du *bailleur* proportionnellement à celles en forme d'aveu du *preneur* nous imposera les mêmes conclusions : Cf. *infra* Section III.

(3) Cf. en ce cens H 231, (Ardennes) — Septembre 1313 : Charte de Jean de Saint-

rareté dans nos Archives de chartes scellées du bailleur exposant ses obligations vis à vis du preneur (1) ne doit pas être invoquée en sens contraire : les chartes scellées du preneur étaient remises au bailleur pour lui servir de titres et le baileur est souvent une abbaye dont le chartrier soigneusement tenu nous est en partie conservé ; ou bien encore, le bailleur vend ou donne sa rente foncière, en transmet les titres à l'acheteur, et les plus gros acheteurs de rentes sont encore les abbayes. Au contraire, les titres du preneur avaient beaucoup moins de chances de parvenir entre les soigneuses mains ecclésiastiques : il fallait que le fonds fut donné ou vendu lui-même ; or à cette époque l'on ne donne plus guère que des rentes et l'abbaye cherche peu à étendre son domaine dans son Bourg. Ce qui rend surtout probable, l'existence de ces chartes perdues contenant un aveu du bailleur, c'est que le preneur, verra t-on bientôt, ne pourrait se faire mettre en saisine que par la lecture d'une charte de son bailleur.

2) Pour la première moitié du XIII[e] siècle, au contraire, nous ne rencontrons, a-t-on pu déjà remarquer (2), que des aveux du *bailleur* confessant avoir concédé tel héritage à telles conditions et promettant la garantie au preneur. On se contentait alors ordinairement, sans doute, de ce titre unique remis au preneur ; le bailleur n'avait pas besoin de posséder un acte exécutoire pour contraindre, par la *justitiatio*, le preneur à exécuter ses obligations (3) ; en cas de contestation (Délivrance de Namps (4)), il démontrait simplement qu'il était en *saisine* de lever la rente prétendue, d'autant mieux qu'en sa qualité de seigneur censier il avait une juridiction foncière et jugeait lui-même le différend ; enfin, la vente de rente était encore rare et le bailleur ne pensait pas dès le jour de la fieffe à se procurer un titre destiné à être

Nicolas *clericus*, *burgensis*, qui prend en fieffe d'Ardennes un masnage : « Quod quidem masnagium dicti religiosi et eorum successores michi et heredibus meis tenebuntur in futurum garantizare et defendere erga omnes pro redditibus ante dictis, prout in quadam carta, quam dicti religiosi michi tradiderunt, sigillis suis sigillata, plenius continetur ».

(1) V. pourtant un exemple de contrat en forme d'aveu du bailleur : H. 238 (Ardennes), charte de *Gaufridus dictus Miles*, chanoine du Sépulcre, en Avril 1288.

(2) Cf. au chapitre précédent § 2 les causes de ce changement.

(3) Cf. Chapitre V[e], Section I, § B.

(4) Chapitre V, Section I, § C.

transmis à un acheteur éventuel, s'il venait à aliéner sa rente. — Le changement dans le fonds du Droit, qui fit regarder la fieffe comme étant avant tout le moyen de faire naître une rente à son profit, amena les bailleurs à toujours exiger des preneurs un titre écrit constatant le bail et leur accordant expressément, à eux et à leurs ayant cause, le droit de *justiciam facere.*

Ensaisinement et transfert des droits. — Voici la ou les chartes scellées et remises chacune par son auteur à l'autre partie : en exécution de la clause *Tenendum habendum*, etc., le droit que chacune constate a changé de mains avec elle. Il ne semble pas pourtant que cette remise de la *carta* ait alors une valeur symbolique ; il n'y est jamais fait allusion comme à un moment important au cours de la passation du contrat ; elle a lieu sans aucune solennité, hors de la présence de témoins, comme la rédaction même du document. La convention, manifestée et confirmée par la double solennité de l'écriture et du scellement, a transporté le droit réel d'une tête sur l'autre : au contraire, au XIIe siècle, la convention restait sans effet sur le droit héréditaire à la terre tant que l'on n'avait pas procédé à cette *abjuratio* devant le seigneur que la rédaction de la charte avec sa clause de *Tenendum*, etc., a maintenant remplacée. En partie seulement du reste, car le titre, écrit et scellé par les parties en tête à tête et sans témoins, reste sans valeur s'il ne reçoit la consécration d'une solennité orale et publique : seule, la *jouissance* du droit contenu dans la charte a été jusqu'ici transmise ; son *exercice*, c'est-à-dire la *saisine*, la possession conforme au droit acquis par le contrat, le pouvoir d'user des prérogatives reconnues par l'aliénateur à l'acquéreur du droit réel, n'est pas encore au pouvoir de ce dernier : « *Carta quæ non est saisita non probat aliquid* » (4), c'est-à-dire une charte reste sans valeur pour son bénéficiaire s'il ne s'est pas fait ensaisiner de son contenu par la célébration de la solennité établie par la coutume.

Ainsi, la transmission du droit réel et l'ensaisinement, confondus au XIIe siècle, sont maintenant séparés et réalisés à deux moments distincts.

(4) MARNIER, *Assises*, p. 110, au milieu ; et Warnkönig : *Urkundenbuch*, p. 52 ligne 2 ; répété page 68, 8 ll. avant la fin. — Cf. Echiquier, éd. DELISLE, N°s 533 et 675[c].

En Assise. — D'après certains arrêts de l'Echiquier on serait porté à placer cette solennité devant l'assise présidée par le bailli. Un arrêt (1) de réglement de Pâques 1225 ordonnait d'y publier les actes: fieffes, donations ou ventes. Mais c'est là une mesure de publicité introduite pour assurer le jeu du retrait lignager et non pas la formalité essentielle à la perfection des actes que nous étudions (2). Cette publicité devant l'assise n'a pas laissé de traces à Caen. Mais on relève, avant comme après 1225, quelques rares chartes (3) portant la mention *in assisa* au lieu de celle indiquant le mode ordinaire de publication : on avait probablement la faculté de *prendre la saisine*, de rendre un contrat exécutoire, en le faisant lire devant l'assise.

Devant la Commune. — Mais ce n'est pas en assise devant le bailli que les actes intéressant les terres roturières du Bourgage caennais sont publiés. Au début du siècle, on a eu recours parfois à une lecture devant le maire et les pairs de la Commune assemblés (4). Il ne faut pas exagérer la portée de ces deux actes de

(1) Echiquier, éd. DELISLE, n° 373.

(2) Peut-être l'obligation de la publication en assise ne s'appliquait-elle qu'à la terre noble ? ou bien une lecture des chartes à chaque session d'assise avait-elle lieu sans qu'aucune mention en fût faite sur les actes mêmes ? Ce serait alors une formalité sans rapport avec l'ensaisinement, car elle s'appliquerait à un acte parfait et exécuté : L'arrêt d'Echiquier ne paraît pas considérer comme nuls les actes qui ne seraient pas lus conformément à ses dispositions.

(3) Deuxième cartulaire de Beaulieu, charte de Guill. d'Amblie, donateur d'une rente aux Lépreux, en Fév. 1235 1236),— sous son sceau et avec la mention : *In assisia Domini regis ;* — Premier cartulaire de Beaulieu, copie d'une charte de Févr. 1224 (1225), sous le sceau du donateur Michel Durant : « En l'assise du roi devant le bailli » — H. — 218 (Ardennes), charte de Petronille, une veuve, donatrice d'une rente : *Actum in assissa apud Cadomum* ; cf. p. 167. Voir un exemple intéressant d'ensaisinement *in assisa* pour des immeubles ayant appartenu à des bourgeois : Cartul. de Louviers, tome I, p. 263, n° 220. (en 1257) ; en rapport avec les N°s 210, 211.

(4) H. Trinité — n° 55 = Registre de Mémoires et Extraits f° 25: Donation à l'Abbaye par Pierre fils Alexandre de 3 pièces de pré situées dans la prairie S' Gilles (au Bourg l'Abbesse) : — « Ut autem totum hoc permaneat stabile semper et firmum mea presenti carta sigillo meo confirmavi, — et Nicholaus filius meus ad suam concessionem confirmandam sigillum suum apposuit. — Testibus hiis : Will. Taxone, Will. de Celario, Rog. Ruffo, Adam Sarris, et cum pluribus aliis. — *Coram Petro de Telleio baillivo domini regis, — et coram Roberto filio Rannulfi tunc majore et coram paribus communie Cadomi* ».—H. 218 (Ardennes)--Charte de Gillebert du Marché *(de Foro)* en 1206, portant donation des revenus d'un tènement fieffé rue Exmoisine (Bourg royal) ; elle est scellée par son auteur ; elle ne renferme aucune liste de témoins, mais se termine par cette mention : *coram Will. de Cellario majore et paribus communie ;* — Cf encore H. 245 (Ardennes) une charte non datée (vers 1200), d'un nommé Geoffroy

1205 et 1206, les seuls, avec un contrat non daté relatif à des prés voisins de Caen, où l'on voit la Commune jouer un rôle en ces matières : ce ne sont pas des actes passés *devant* le maire et les échevins, revêtus du sceau authentique de la Commune. Il n'y a rien de comparable ici à la juridiction gracieuse des grandes communes du Nord (1) qui dressaient des chartes analogues aux lettres de roi du XIVe siècle. Ce sont deux chartes, sous les sceaux de Gillebert du Marché et de Pierre fils Alexandre, rédigées par ces deux bourgeois, et semblables aux autres chartes du XIIIe siècle. La charte de 1205 indique la présence des témoins à sa rédaction ajoutant leur garantie à celle du sceau. Le maire et les pairs de la Commune ont joué ici le rôle purement passif d'auditeurs ; la lecture de la charte devant eux, parties présentes, donnait seulement à son bénéficiaire le pouvoir d'user des droits que l'aliénateur lui avait reconnus et transmis, mais qu'il ne possédait jusque là qu'en puissance.

Coram parrochia. — Sauf ces rares exceptions, c'est une lecture du contrat devant la paroisse qui ensaisine l'acquéreur. La plupart des chartes, à partir du second tiers du XIIIe siècle surtout, portent au bas, après la date généralement, la mention *coram parrochia sancti (Egidii*, *Petri*, etc., le nom de la paroisse où est situé l'immeuble) ; « Cela s'est faict et annoncé aux parroisses Sainct-Sauveur et Sainct-Nicolas » développe le traducteur du cartulaire de Cerisy (2). Déjà un acte non daté (3), et par suite

Lebret qui vend à l'abbaye d'Ardennes des prés situés aux environs de Caen : — 1) « Actum est hoc primo apud Ardennam » en présence de l'abbé et de nombreux témoins, dont la liste, en l'absence du sceau du vendeur, constitue la véritable clause de validation. — 2) La charte ajoute la mention d'une publication accessoire devant la commune : « Deinde hoc idem recitatum est apud Cadomum in plena communia ».

(1) Cf. p. ex., Cartulaire du Tréport N° 88, p. 118 (en 1207) — un bail à fieffe sous le sceau de la commune de Rouen ; N° 98, p. 126 (vers 1202) — un acte sous le sceau de la commune d'Eu ; — V. Giry, *Les Etablissements de Rouen*, t. I, p. 16 et 23 ; t. II, p. 29-30 ; Testaud, *Des juridictions municipales en France* (1901 — Paris — Thèse), p. 85 et ss. ; pour Gand, cf. Desmarez, p. 159, p. 243.

(2) H. 1404 (Archives de la Manche) p. 243 — Donation d'une terre sise à Caen. — En dehors de Caen : cf. Cartul. de Fontenay le Marmion : N° 8, p. 8 ; N° 11, p. 11 ; N° 16, p. 14 ; N° 23, p. 21. — Les paroissiens de Fontenay (12 km. de Caen) et de Bretteville sur Laise (17 km. de Caen) y apparaissent comme témoins de la vérité de l'écriture et du sceau.

(3) H. Trinité N° 54 = Registre de Mémoires et Extraits f° 37 — Charte de Henri fils de Hugues le Chantre : sous son sceau, sans témoins : Fieffe d'une maison rue Basse.

remontant au voisinage de l'an 1200, déclarait : *Hoc est auctum et concessum coram parrochia beati Egïdii de Cadomo.* — Toutes les chartes sous sceau privé, même celles où cette mention ne figure pas (à moins sans doute qu'elles n'aient été publiées en assise), ont dû faire l'objet d'une telle publication : c'est le droit commun des contrats auquel sont soumises mêmes les chartes de l'abbesse. Seulement, avant 1235-1240, on néglige assez souvent d'indiquer dans l'acte que la formalité a été accomplie, tandis que dans la suite cet oubli est plus rare.

L'auditoire se compose de la paroisse, c'est à-dire du corps des paroissiens réunis à la messe du dimanche : ainsi le *dominus* ne devient propriétaire définitif de la terre qu'il a saisie en justiciant que « tant qu'il en ait prins la saisine par troiz *diemences* ou par troiz *festes solennelez* en la parroisse en laquelle le fief de l'éritage est assiz. » (1) Hormis la nécessité de la triple publication, c'est ainsi sans doute que se réalisait l'ensaisinement dans toutes les aliénations. L'acquéreur vraisemblablement à qui la charte avait été remise procédait à la lecture après la messe ; peut-être aussi était-elle lue au prône ; sur ce point nous ne savons rien de précis (2). En tout cas les parties étaient présentes, ou tout au moins celle d'entre elles qui procédait à la lecture ; aucun sergent royal ou seigneurial n'intervenait dans cette publication, à la différence de ce que l'introduction des lettres de juridiction a rendu possible par des clauses expresses (3).

(1) Echiquier, Delisle, N° 796 — en 1257. — Cf. *infra* Chapitre V, Section II, §§ A). — Quand il y a des fonds dans plusieurs paroisses, la publication doit être faite dans chacune d'elles : par ex., la charte de Jeanne de Calix en Février 1278 (1279 n. s.) est lue devant trois paroisses (Registre de Mémoires et Extraits f° 38).

(2) En certains endroits on mentionne au bas des chartes qu'elles ont été publiées *in plena parrochia :* Cartul. de Montmorel (Manche) N° 159, p. 159 (1268) ; N° 160, p 161 (1269). Au dos d'une lettre du viconte d'Avranches rédigée en 1300 (*Ibidem,* N° 233, p. 229) il est dit qu'elle fut lue à *l'issue de l'office* dans l'église de la paroisse où était assis le fonds : « Lecta fuit et publicata ista littera in ecclesia de Polleio anno Domini M. CCC. undecimo, die Trinitatis ejusdem, *post officium,* et *lecta fuerat quando facta fuit.* — Cette lettre de juridiction a dû être publiée selon la procédure en usage pour les chartes, car elle ne contient pas la clause, récente alors, de Dessaisine — saisine (cf. *infra,* Section III)

(3) La clause de dessaisine — saisine des lettres de juridiction paraît rédigée de manière à faire appliquer un droit nouveau sur ces points : elle prend soin de spécifier avec insistance : 1) L'aliénateur pourra ne pas être présent à la lecture — ; 2) Cette lecture pourra être faite par un sergent royal — ; 3) Cette lecture sera possible n'importe quel jour (et non plus seulement un dimanche) ; — 4) elle pourra avoir lieu ailleurs qu'à la paroisse — 5) Les procès-verbaux de la publication

Au XIVe siècle comme à l'époque moderne, la publication du contrat n'aura pour objet que de le rendre opposable aux tiers : l'aliénateur s'est auparavant, dès la rédaction de l'acte, dessaisi des immeubles vendus ou donnés et en a définitivement saisi l'acquéreur. Ici au contraire la saisine, c'est-à dire le pouvoir d'user des droits en puissance transférés par la convention et par la remise de la charte (la possession quand il s'agit de propriété), reste entre les mains de l'aliénateur jusqu'à l'investiture publique résultant de la lecture *coram parrochia*. Dans une situation analogue l'expiration d'un délai de trois ans après la *justitiatio* rend le saisissant propriétaire : « *ex tunc tamquam suam propriam poterit retinere* (1) » ; mais il lui faut procéder à la publication *coram parrochia* pour acquérir la saisine, c'est-à-dire l'exercice des droits sur la terre que donne la propriété (non pas la possession *corporelle*, comme on dira au XIVe siècle : il détient matériellement la terre depuis trois ans). Ainsi Morel le Juif a acheté une terre noble d'un *miles*, ce qui est interdit aux Juifs (2) ; si la vente est parfaite, si l'assise devant laquelle le contrat devait être lu, recorde en avoir entendu la publication, le roi confisquera la terre ; mais si cette assise déclare n'en avoir pas eu connaissance, le Juif n'est pas *saisi* de cette terre qu'il lui est défendu de posséder : il n'a encore en quelque sorte qu'une juste cause de s'en faire investir et le roi ne peut pas la confisquer sur lui. D'ailleurs, le *miles* n'a peut être consenti cette vente que sous une pression extérieure lors de la conclusion sans témoins du contrat ; il en aurait peut-être contesté la validité au jour de l'assise et il est juste de lui laisser sa terre.

En effet, c'est du silence approbateur de l'aliénateur d'une part, des autres membres de la paroisse ou de l'assise de l'autre, pendant la lecture de la charte que résulte l'ensaisinement de l'acquéreur ; si jusqu'ici une des parties a subi une contrainte, rien n'est définitif avant ce moment et elle peut élever la voix en

conservés aux dos de quelques actes énumèrent un certain nombre de témoins présents et non plus le corps de la paroisse assemblé. — Il est probable que sur ces points la coutume ancienne était différente ; on a essayé de conjecturer *à contrario* ce qu'était l'usage antérieur auquel une nouvelle forme d'actes permet de déroger.

(1) Echiquier, Delisle, n° 796 — cf. Chapitre V^{e}, Section II, § A.

(2) *op. cit.* n° 542, (*Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 15, p. 143) S. Michel 1224.

toute sécurité. Lorsque personne n'a protesté contre le contenu de l'acte, l'acquéreur a dès lors régulièrement « pris sa saisine ». C'est ce même assentiment tacite que les tenanciers, assemblés aux plés du Bourg et garnissant la cour du seigneur, donnaient au XII[e] siècle par leur présence à l'acte oral passé devant eux. Quand le seigneur a cessé de recevoir les actes de ses hommes, la solennité orale a dû être transportée devant une autre assemblée : malgré l'établissement de la charte sous sceau privé, on ne crut pas que le scellement d'un titre sans témoins pût, à lui seul, suffire à transférer les droits réels : l'idée encore vivante de la nécessité d'une investiture solennelle, la nécessité d'assurer à l'acte une publicité (pour le retrait, les droits du seigneur d'autoriser l'acte ou de percevoir les droits de mutation), le désir aussi sans doute d'éviter que la volonté des parties ne fût contrainte (1), firent maintenir une solennité publique à côté de la charte. — L'idée de remplacer la cour seigneuriale par l'assemblée de la paroisse pour ouïr les chartes vint-elle aux bourgeois aussitôt qu'ils furent libérés de l'obligation de passer leurs contrats en présence du seigneur ? La présence des témoins nombreux et notables dont les noms servent de clause de validation aux premières chartes de particuliers suffisait-elle aussi à l'ensaisinement ? Aucune de ces chartes ne porte la mention *coram parrochia* ; mais l'une d'elles (2) a été lue devant le maire et les pairs de la commune ; cela porte à croire que l'assistance de témoins à l'échange des consentements et à la rédaction du titre ne dispensait pas de la solennité postérieure de l'ensaisinement. Le plus probable est que la lecture *coram parrochia* est aussi vieille que les chartes de bourgeois.

On aperçoit ainsi ce que la charte sous sceau privé a apporté de nouveau et quelles traces subsistent de l'ancienne manière de passer les actes. Supposons que Roger Ami Dieu, par exemple, ait acheté les trois fonds de terre dont nous parle la charte N° 50 de la Trinité quelque vingt ou trente ans plus tard, vers l'an 1200,

(1) Cf. la formule de style, insérée dès lors dans les lettres d'officialité : « *juravit coram nobis spontanea non coacta* », et qui est passée dans les *lettres de roi* de l'époque suivante : « reconnaît de sa bonne volonté sans aucun contraignement » (lettre du viconte — 1299 : H. Trinité n° 332).

(2) H. Trinité n° 55 ; citée p. 173, note 4.

quand ses vendeurs jouissaient du droit de sceau : il aurait fait dresser et sceller par chacun d'eux une charte constatant leur aliénation et mentionnant que le seigneur l'autorisait ; leur rôle actif aurait été terminé dès qu'ils lui auraient eu remis leurs chartes duement scellées. Là est l'innovation essentielle : la solennité de l'écriture et du sceau dispense le vendeur d'aller *abjurare* solennellement en présence du seigneur. — Mais l'ensaisinement a gardé en partie son aspect archaïque : les vendeurs devront, avec l'acheteur, être présents le dimanche à la paroisse d'où dépendent les fonds aliénés ; ils n'auront pas à renoncer oralement à leurs droits sur ces ténements, mais il leur faudra écouter la lecture, probablement faite par l'acheteur, de la déclaration écrite par laquelle ils aliènent ces droits. L'ensaisinement *coram parrochia* est la survivance d'une époque où les contrats se concluaient par des déclarations orales et publiques, en un temps où l'écriture et le scellement commençaient à devenir la solennité essentielle des actes.

Publicité « sus le lieu ». — L'évolution va continuer dans le même sens et, sous le régime des lettres de juridiction, la lecture *coram parrochia*, « à l'oye de la parroisse », ne sera plus qu'une mesure de publicité destinée seulement, comme notre transcription, à rendre l'acte opposable aux tiers. L'influence de la conception nouvelle se fit sentir sur l'ensaisinement, même dans les cas, encore fréquents au début du XIVe siècle, où l'on dressait une charte sans recourir à un officier royal : en mars 1302, par exemple, les religieuses de la Trinité, rachetant à Jehan d'Anisy une rente qu'elles lui devaient pour leur manoir de Gémare, ne font pas lire la charte de ce bourgeois à l'assemblée paroissiale de Saint-Pierre, dont dépendait le fonds ; elle fut « recordée sus le lieu (1) à l'oie de plusours bones genz de la parroisse saint Pierre de Caen ». L'imitation de la procédure

(1) H. Trinité, n° 341. — Quand le contrat concernait des fonds sis dans plusieurs paroisses on admit peut-être assez tôt la possibilité de faire une des lectures sur la voie publique seulement, pourvu que la charte fût lue une fois dans une assemblée paroissale ; on s'expliquerait ainsi la mention de la charte 89 de l'abbaye de Vignats, contenant la vente d'une rente sur une maison rue Exmoisine, accompagnée d'un contreplège à Anguerny : « *Recordatum in vico Oximiensi apud Cadomum et coram parrochia de Aguenneio* » (Octobre 1262)

suivie en cas de lettres de roi était en l'espèce d'autant plus naturelle que c'était un sergent de l'Abbesse qui devait lire la charte ; on le laissait procéder comme un sergent royal, ce qu'on n'aurait sans doute pas toléré d'un simple particulier.

Perte de la Charte. — La charte une fois *saisie*, l'acquéreur ou le créancier qui la détient peut exercer tous les droits qu'elle lui confère et, par sa seule présentation en justice, arrêter les entreprises de son rédacteur contraires à leurs conventions et celles des tiers tenant de lui des droits postérieurs à sa date (1). — Mais il ne suffirait pas de prouver par témoins l'existence de la charte : il faut produire le document lui-même, « entier en scel (2) ». L'Échiquier (3), en 1208, déboute Robert l'Angevin de sa demande d'une terre qu'il réclamait aux Templiers, parce que la charte établissant sa propriété avait été brûlée : Il pouvait et devait exiger d'eux la délivrance d'un nouveau titre. Faute de l'avoir fait, il n'est pas reçu à prouver son droit. — En cas de perte ou de destruction de son titre, l'acquéreur du droit constaté par lui se trouvait par conséquent à la merci de l'auteur de la charte. Il pouvait exiger de lui la confection d'un nouvel instrument ; mais, en l'absence de tout enregistrement officiel gardant une trace de ces actes, qui garantira l'identité du nouveau document et de l'ancien ? Le souvenir imprécis et bientôt éteint des gens de la paroisse qui entendaient la lecture de plusieurs chartes toutes les semaines ? On va découvrir à l'époque suivante un remède à cet inconvénient.

(1) Cf. p. ex., Marnier, *Assises*, p. 106 — en 1236 — *De fere chartres*.

(2) Cf. Beaumanoir (éd. Salmon), n° 1083, 1084 — ; dans les vidimus du XIV[e] siècle les officiers royaux qui délivrent une copie authentique d'une charte notent généralement avec grand soin l'intégrité du sceau, la couleur de la cire, la disposition des attaches. Cf. par ex. une série de *vidimus* dans le Cartul. de Montmorel, N[os] 23, 26, 27, 28, etc.

(3) Echiquier, Delisle, N° 34.

SECTION III

Les Lettres de Juridiction

§ A). — Avant l'organisation du Tabellionnage

Les lettres d'Officialité. — Malgré la force reconnue aux chartes sous sceau privé on a toujours recherché comme donnant une garantie plus grande d'exécution la confirmation d'une autorité publique. L'Église a joué un rôle important en ces matières au Moyen Age par ces lettres d'officialité (1). En pays Normand, aux environs mêmes de Caen, on les rencontre en grand nombre (2). Dans les limites du territoire urbain leur emploi a toujours été restreint à une seule espèce d'actes bien déterminée : les renonciations des femmes à leurs droits de douaire sur les immeubles aliénés par le mari, et les ratifications par la veuve survivante des aliénations opérées durant le mariage. Au XV[e] comme au XIII[e] siècle on recourt volontiers à l'official pour faire dresser ces actes, mais ceux-là seulement. Ces lettres se terminent par l'excommunication *lata sententia* de la femme, pour le cas où elle violerait le serment prêté par elle devant l'Official de ne plus invoquer les droits auxquels elle a renoncé.

Le sceau de l'officialité de Bayeux est annoncé à la fin d'une charte conservée par le Cartulaire de Cerisy (3). Mais Guiltaume

(1) Cf. Giry, *Manuel de Diplomatique*, p. 837.

(2) Pour la région de Bayeux le *Livre Noir* contient des lettres de l'official qui ne sont pas des renonciations à des droits de douaire : cf. tome II, N[os] 515-517, 533, 538, 584, 586. — De même à Troarn (14 km. de Caen) : cf. Sauvage, *L'Abbaye de S[t] Martin de Troarn au diocèse de Bayeux, des origines au XVI[e] siècle* — Appendice N° II. — Pour des régions plus éloignées de Caen cf.: *Cartul. de Louviers*, t. I, N° 160, p. 197 (Février 1234) et *passim* : les lettres d'officialité sont très nombreuses dans la région d'Evreux et Louviers ; — *Cartul. du Tréport* N[os] 89 (en 1207), 91, 157 (en 1233) ; — Les *Cartul. de Montmorel* et de la *Luzerne* témoignent aussi de leur fréquence dans la Manche.

(3) II. 1404 (Archives de la Manche), p. 252 et ss. — Deux chartes identiques de Décembre 1243 et Janvier 1245 (1246 n. s) se suivent, toutes deux dressées et scellées par les vendeurs, Laurens dit Couronné et sa femme : « Et affin que ce soit choze ferme et stable et obtienne force et vertu à tousjours nous avons faict apposer le sceau de la cour de Baieux avec les nostres à ces présentes ». — Cf. *infra*, p. 184, note 5, l'usage semblable fait par un bailli du sceau de sa charge.

Lecouronné, l'acheteur d'un manoir paroisse Saint-Martin et de diverses rentes dans la campagne avoisinante, était lui-même chanoine et official de Bayeux (1). Il a apposé le sceau de la cour de Bayeux pour ajouter un supplément de garantie à celle fournie par le sceau que le vendeur avait normalement attaché au bas de cette charte dressée par lui pour constater son aliénation.

La cause de cette différence entre la ville et la campagne n'est sans doute pas accidentelle. On peut d'abord en chercher l'explication dans une opposition entre le Bourgage et le plat pays : La possession d'un sceau, privilège de tous les bourgeois de Caen, ne se serait point étendue à tous les paysans; la valeur authentique de leurs sceaux, quand ils en avaient, n'aurait pas été non plus aussi généralement reconnue que celle des sceaux appartenant aux habitants d'une grande ville. Les bordiers et villains de la campagne auraient ainsi dû recourir à la juridiction gracieuse de l'Église pour les actes qu'ils pouvaient se dispenser de faire recevoir par leur seigneur (2). La chancellerie des officialités était déjà organisée à la fin du XIIe siècle, tandis que les officiers royaux ne scelleront de façon régulière les actes privés que dans le dernier quart du XIIIe siècle. — Mais en réalité le droit de sceau paraît aussi répandu et d'aussi bonne heure dans les campagnes que dans les villes normandes. M. Dolbet, archiviste de la Manche, a pu réunir à Saint-Lo une importante collection de ces sceaux de paysans. Cette première explication pourtant ne saurait être définitivement écartée tant que le nombre et la force probante des sceaux possédés par les paysans ne seront pas mieux connus pour l'ensemble de la Normandie. — Néanmoins, il paraît préférable d'attribuer à cette rareté des lettres d'officialité à Caen une cause toute locale : la rivalité de juridiction qui existait entre les deux abbayes, d'une part, et l'évêché de l'autre; chacune d'elles en vertu de son exemption (prétendue ou réelle, peu importe ici) avait son official et devait

(1) Une charte de Mars 1257 (1258) postérieure à sa mort nous l'apprend (*Ibidem* p. 265).

(2) Le paysan dépourvu de sceau devait normalement s'adresser à son seigneur pour lui faire dresser les contrats relatifs à son ténement. — Cf. les textes du Cartul. de Montmorel cités *supra*. p. 153, note 3.

naturellement voir d'un mauvais œil tout recours de ses bourgeois à l'official de l'évêque. Or, pour cette époque, nous n'avons guère que des pièces provenant des Bourgs abbatiaux. Par contre, on ne s'adressa pas à l'official de l'abbé, car c'eût été en réalité, sous une autre forme, faire intervenir de nouveau le seigneur à la passation de l'acte. D'ailleurs, comme l'exemption des abbayes de Caen, et par suite leur droit d'avoir un official, a toujours été contestée à partir du XIIe siècle, (1) on pouvait craindre que la validité d'actes reçus par leurs officialités ne fût pas reconnue.

Les bourgeois de Caen n'ont recouru à l'official de l'évêque de Bayeux qu'en raison du caractère particulier d'un acte déterminé : quand l'acquéreur d'un immeuble veut obtenir la certitude que la femme de son vendeur ne viendra pas à l'avenir troubler sa jouissance en invoquant les droits que la coutume accorde aux femmes mariées, il ne peut lui demander de rédiger une charte contenant sa renonciation, car elle n'a pas de sceau (2). A l'encontre même d'une lettre de la juridiction royale elle pourrait plaider que ces renonciations contraires à la coutume ne valent pas. Le contrat solennel de serment constaté par la lettre de l'official rend la position de l'acquéreur inattaquable. Du reste, même dans les parties de la Normandie où abondent les lettres d'officialité, la majorité d'entre elles renferme des actes de ce genre, à en juger d'après les Cartulaires publiés.

La Juridiction gracieuse du Roi. Ses débuts. — Bien avant de pouvoir faire dresser et sceller ses actes par les officiers royaux, on s'est adressé à la juridiction du roi pour les faire enregistrer : Dès le XIIe siècle, comme nous l'apprend un fragment de compte aujourd'hui au Record office (3), on faisait fréquemment insérer

(1) Sur l'exemption de S. Etienne cf. H. 1901 et ss. ; sur celle de la Trinité cf. *Gallia Christiana*, t. XI, *Instrumenta*, col. 71-72.

(2) Cf. *supra*, p. 167.

(3) Accounts — (Exchequer Q — R — France) — liasse 152 n° 1 — petit rouleau intitulé : « In Cad. extractus memorand. » — : «... De Rad. Murdac I bisantum pro inrotulatione facta inter ipsum et Ric. fratrem suum... ; — De Matilde de Mevana I bisantum pro audiendo cirographo facto inter ipsam et Gaufr. Louel et Dionisiam uxorem ejus de terra apud sanctam Crucem de feodo de Luceio ; — de Gillebert de Vileriis I bisantum pro inrotulando cartam suam quam..... fecit de tota terra de Jorchis » etc. — Le texte intégral de ce document paraîtra dans le *Bulletin de la Société des Antiquaires de Normandie* actuellement sous presse.

le contenu d'actes privés aux rôles de l'Echiquier moyennant le paiement d'une taxe. Cet enregistrement continua sous la domination française (1). On évitait ainsi le péril où jetait la perte de la charte. — L'assise présidée par le bailli a joué aussi un rôle dans la passation des actes pendant la première moitié du XIIIe siècle : On l'a vue plus haut écouter la publication de certaines chartes (2). Dans quelques cas (3) une charte, quoique rédigée, il est vrai, par le particulier qui s'oblige, porte sans annonce de sceau la mention : *Actum in assisa*. L'acte devait être alors passé et rédigé en présence des gens de l'assise, et l'annonce de ce fait constituait une clause de validation tenant lieu du sceau et analogue à la liste de témoins écrite au bas des premières chartes dressées par des bourgeois.

Mais c'est seulement aux approches du dernier quart du XIIIe siècle que des officiers royaux ont commencé à rédiger et à sceller des *lettres de roi* à la demande des parties. C'est sous les règnes de Louis VIII et de Louis IX qu'ils commencent à jouer ce rôle et l'organisation de ces petites chancelleries locales est due à Philippe le Hardi et à Philippe le Bel (4). Les baillis furent les premiers à user ainsi du scel de leur fonction pour authentiquer des actes privés (5). Mais en Normandie il faut rattacher à l'organisation de la chancellerie des vicontés le développement du nouveau mode de passation des contrats — : A la session de Pâques 1276, l'Echiquier (6) examine la question de savoir si on donnera aux

(1) Cf. *Echiquier*, Delisle, n° 389 et p. 267-71 ; il était indispensable pour les Juifs : *Op. cit.*, n° 394, 395, 675 c.

(2) Cf. p. 173.

(3) Charte de Robert fils de Robert Theold en 1217 — H. Trinité n° 61 bis : elle constate une transaction consentie en séance de l'assise ; son auteur reconnaît devoir à l'abbesse une compensation en échange des droits de douaire prétendus par sa mère sur un fonds dont il venait de faire don à l'abbaye (charte n° 61). La clause finale est ainsi rédigée : « Hoc autem totum concessi in plena assisia apud Cadomum coram Domino Petro de Tailleio » ; — Cf. la charte déjà citée de Petronille (H. 218 — Ardennes) de Janv. 1214 (1215 n. s.).

(4) Giry, *Manuel de Diplomatique*, p. 841.

(5) Cf. Beaumanoir (éd. Salmon) Nos 1097 — 1098.

(6) *Scaccarium Normannie sub regibus Francie*, éd. Léchaudé d'Anisy (*Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie*, t. 15, p. 150) = *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 3 et 5 — Daté d'après le ms. latin 4651 (Bibliothèque Nationale) f° 64 : « De habendo consilio utrum vicecomes habebit sigillum proprium in sui et subditorum suorum commodum », etc.

vicontes un sceau de juridiction pour authentiquer les contrats de leurs administrés : il la décide par l'affirmative et arrête le tarif du droit à percevoir pour chaque apposition de ce sceau selon la valeur de l'objet du contrat ; en même temps il règle le salaire des sergents qui seront requis pour l'exécution de ces lettres. — A la session de la Saint-Michel 1278, les seigneurs ayant la haute justice (*spade placitum habentibus*) réclamèrent devant l'Echiquier la connaissance des lettres du seigneur roi sur les contrats et les dettes (1). Leur demande fut rejetée. Par contre, à l'Echiquier (2) de Pâques 1282, ils obtinrent que les sergents du roi ne fussent admis à pénétrer dans les limites de leurs seigneuries pour l'exécution de ces lettres qu'à défaut d'exécution par leurs propres sergents (3). — A la même session de Saint-Michel 1278 un arrêt que l'on retrouvera plus loin (4) déclarait, contre leurs prétentions, que les fiefs nobles pouvaient être vendus en exécution des *lettres de roi*. Cette résistance même des seigneurs justiciers contre les conséquences à leur égard du nouveau mode de passer les contrats est un indice certain de la rapide extension des lettres de viconté par toute la Normandie.

Lettres de Baillie. — Parmi les actes provenant des deux Bourgs abbatiaux de Caen, nous n'avons rencontré aucune trace de lettres de baillie datant du XIII[e] siècle. A cette époque l'autorisation d'aliéner y était peut-être subordonnée à la condition de ne pas faire dresser une lettre qui entraînerait attribution de compétence à une juridiction extérieure à la seigneurie (5).

(1) *Arresta communia*, éd. PERROT, N° 37.

(2) *Scaccarium Normannie*, éd. LÉCHAUDÉ d'Anisy (*Mémoires de la Société des Antiquaires de Normandie* t. 15, p. 153) = *Arresta communia*, éd. PERROT, N° 57 — Un arrêt du Parlement (*Olim*. éd. BEUGNOT, t. II, p. 210 n° 28) de la St-Martin 1282 abandonne à l'abbé de St Pierre sur Dives la connaissance et l'exécution des lettres de roi, pourvu que cette exécution ne porte que sur les meubles ; le roi conserve l'exécution de ses lettres sur les immeubles dans la seigneurie de l'abbé.

(3) A Caen les sergents royaux ont toujours procédé à l'exécution des lettres de roi dans les deux bourgs abbatiaux : l'abbé ni l'abbesse n'avaient la haute justice.

(4) *Arresta communia*, éd PERROT, N° 32 — cf. *infra* Chapitre VI, Section I.

(5) Cf. *supra*, p. 70 — On ne doit pas regarder comme une lettre de juridiction la charte de « Cristianus Cambellanus miles, baillivus domini regis in bailliva Constancie » d'Octobre 1281 (Cartul. de Calix, f° 64) : reconnaissant une rente due à l'abbesse par un masnage sis dans son Bourg, il scella cette charte à la fois de son sceau et de celui de sa baillie : « sigillum meum una cum sigillo baillive Constancie ». Le fonds n'étant pas sur le territoire de cette baillie, ce sceau ne devait avoir aucun

Par contre, les bourgeois du franc-fieu royal ont eu de bonne heure recours au scel du bailli : Une rente de 15 sous (1) sur un masnage sis près de l'église Saint-Pierre, donnée à l'Hôtel-Dieu en Février 1275 (1276 n. s.), avait été antérieurement constituée par un sergent du roi sur ce masnage, au profit du donateur actuel, en paiement d'une somme que Symon, le propriétaire de ce masnage, lui devait « en vertu d'une lettre du seigneur roi, scellée du sceau de la baillie de Caen et du sceau dudit Symon ». — Une lettre du bailli de Caen, conservée en original (2) et portant donation de l'usufruit d'une rente en Janvier 1286 (1287 n. s.), mentionne deux lettres de baillie antérieure : l'une constatait l'aliénation de la nu-propriété de cette rente née du bail en fieffe d'une maison rue Meisine (ou Saint-Jean), — la seconde contenait la vente de cette nu-propriété opérée par le premier acquéreur au profit du bénéficiaire de la donation actuelle. Cette seconde lettre, comme celle citée par la lettre de 1275, portait à la fois le sceau du bourgeois aliénateur et celui de la baillie.

Un arrêt d'Echiquier (3) de 1292 restreignit singulièrement le domaine d'application des lettres de baillie : il défend de faire recevoir par les baillis des contrats portant sur une valeur supérieure à 10 livres. C'est que les baillis s'appropriaient les émoluments de leur sceau (4) et qu'une chancellerie spéciale avait été créée dans les vicontés pour dresser et sceller les *lettres de roi* au profit exclusif de son trésor.

La juridiction gracieuse du bailli ne se manifesta plus guère

effet sur la compétence ni sur l'exécution ; il ne fait que renforcer le caractère d'authenticité déja donné à l'acte par son sceau personnel. On vient de voir un official employer au même usage le sceau de sa fonction (p. 180, note 5).

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 137vo — Charte d'Eymeri dit Perier marchand (*mercator*) sous son sceau — : « quos quindecim solidos habebamus in predicto masnagio per manum justicie domini regis in solutione denariorum, quos idem Symon michi debebat per litteram domini regis sigillo baillie Cadomi et sigillo dicti Symonis sigillatam »

(2) — Non classée — à l'Appendice N° 11 ; le Cartulaire de Fontenay le Marmion, N° 27, p. 24, donne une lettre du bailli de Caen relative à des terres hors la ville.

(3) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 96.

(4) L'arrêt précédemment cité oppose comme deux catégories nettement distinctes les *litere baillivi* et les *litere regis* qui ne peuvent être que les lettres de viconté ; — Barabé (*Le Tabellionnage Normand*, p. 13-15) a bien montré cette rivalité à Rouen pendant le XIVe siècle entre le bailli qui a usurpé les profits de son sceau et le garde-scel des obligations de la viconté.

dès lors, à Caen tout au moins, que par des actes isolés et dans des circonstances exceptionnelles (1).

Lettres de Viconté. — Comme les lettres de baillie les premières lettres de viconté unirent le sceau du bourgeois aliénateur ou débiteur et le sceau de la juridiction : ainsi la première (2) lettre du viconte (22 avril 1289) de nous connue pour Caen (3) est scellée « du seel de la viscontė o le seel d'endit Johan » (le preneur d'un masnage, baillé en fieffe par l'abbesse, mais situé *en fieu du roi* rue de Gémare). Mais, dès cette époque, les particuliers reconnaissent vite que la présence de leur sceau est inutile à côté de celui de la juridiction royale et ils se dispensent de l'apposer (4).

Le Garde-scel. — Le magistrat normalement appelé à recevoir les contrats et à sceller les lettres de viconté n'allait pas longtemps rester le viconte lui même. Dès que l'usage de ces lettres commença à se répandre, un nouvel officier fut installé à côté du viconte : c'est le garde du scel des obligations de la viconté (5) dont la charge

(1) Par exemple, Cartul. de Calix f° 121 — Le 8 Novembre 1369, le bailli, fieffant une maison qui lui appartient, scelle l'acte du grand scel aux causes de la baillie. — La lettre du lieutenant du bailli, donnée par Hippeau (*Monographie de l'Abbaye de St Etienne*, p. 97), est en réalité une transaction arrêtant par une dation en paiement de divers immeubles un procès où l'abbaye demandait 80 l. comme arrérages d'une rente : par suite, elle rentre dans la juridiction contentieuse.

(2) H. Trinité N° 309 (Appendice N° 13) ; — de même H. 220 (Ardennes) — Jeudi avant la saint Gilles (30 août) 1296, un bourgeois appose encore son sceau à côté de celui du viconte (constitution de dot) — Cf. le même usage d'ajouter son sceau à côté de celui de la juridiction royale dans une lettre du bailli ou du viconte : Livre Noir, N° 574 (27 Avril 1288) ; 554 (10 Avril 1285) ; 548 (1284) ; 527 (1283) ; 496 (1288) ; 491-492 (1286), etc.; — Livre Rouge : N°s 55 (1286) ; 59 (11 Juin 1285) ; 61 (14 Novembre 1288) ; 110 (22 Décembre 1287) ; Cartul. de Fontenay-le-Marmion N° 27, p. 24 ; — Cartul. de Bricquebec N°s 56, 63, 66, 73, etc., etc.

(3) Comme cela était probable, étant donné qu'une ordonnance d'Echiquier est aux origines de l'institution, les chancelleries de viconte apparaissent en activité à peu près à la même date par toute la Normandie : en 1281 à Bayeux (Livre Noir N°s 486-489) ; à partir de 1288 à Avranches (Cartul. de Montmorel N° 232), — de 1283 à Valognes (Livre Rouge N° 212) ; — de 1281 dans la viconté d'Auge (Livre Rouge N° 363) — etc. — cf. les textes cités dans la note précédente.

(4) H. Trinité N° 319 (lundi après la Tiphaine 1294 (11 Janvier 1295) — Reconnaissance de dette ; — H. Trinité N° 325 — 1296 — Exécution d'un legs ; etc.

(5) Créés par Philippe le Bel : Giry, *Manuel de Diplomatique*, p. 843. On a une lettre du garde-scel de la viconté de Carentan dès 1293 : Cart. du Prieuré de la Perrine N° 34, p. 29. — Un mandement royal de 1302 (Livre Rouge, t. I, p. 30) défend aux vicontes d'établir des « vicecomites cancellorum qui de mobilibus cognoscunt » ; Des vicontes avaient sans doute créé et vendu à leur profit une charge, démembrement

consiste uniquement à dresser et à sceller les actes des particuliers (1). — Le garde-scel des obligations de la viconté de Caen apparaît (2) en 1295 par une lettre où deux bourgeois de l'abbesse, Jehan et Robert de Colleville, déclarent faire cession à un créancier de tous leurs biens, meubles et héritages, pour être saisis et vendus en paiement d'une dette mobilière dont ils se reconnaissent solidairement débiteurs. — En 1299, il scelle un bail à temps consenti par l'abbesse pour son moulin de Gémare (3). — En 1300, c'est devant lui que Guillaume Le Bouteillier, de Saint-Contest, vend un jardin sis à Calix (4), etc. — A partir de ce moment les lettres du garde-scel se multiplient et deviennent bientôt la forme normale des contrats.

Substitution d'une espèce de titre à l'autre par le jeu de la libre concurrence. — Mais le viconte ne perdit pas immédiatement le pouvoir de sceller les actes de ses administrés par la création du garde-scel, non plus que l'introduction des nouvelles lettres ne priva les bourgeois du droit de rédiger eux-mêmes leurs chartes. Aussi les vingt premières années du XIVe siècle offrent elles une curieuse diversité au point de vue de la forme des actes : tandis que se multiplient rapidement les lettres du garde-scel, celles du viconte (5) se rencontrent encore parfois et les chartes sous sceau privé persistent jusqu'en 1320 (6). — Tous ces changements dans la manière de passer les actes et de rédiger les titres se sont par

de leur office, consistant à sceller les contrats mobiliers et à connaître des procès soulevés à leur occasion. Le roi interdit à ces vicontes de continuer la création de ces charges qui l'empêcheraient de trouver des acquéreurs pour celles de garde-scel qu'il met en vente. — Remarquer que le garde-scel royal n'aura jamais de juridiction contentieuse.

(1) Le viconte garde son scel aux causes pour sceller les actes relatifs à sa juridiction contentieuse : les plés de la ville et banlieue de Caen.

(2) H. Trinité N° 319 — Cf. Appendice N° 14.

(3) H. Trinité N° 332.

(4) Cartul. de Calix f° 78 — ; — cf. dans Hippeau, *Monographie de l'abbaye de S. Etienne*, p. 84 : lettres du garde-scel relatant la vente de prés dans la prairie de Caen ; le vendeur, Philippe Suhart, chevalier, et son fils ont apposé leurs sceaux à côté de celui de la juridiction royale (Août 1300).

(5) Jusqu'en 1304 : H. Trinité N° 348 = Cartul. Calix f° 27 : Bail à rente ; N° 346 = Cartul. Calix f° 6 : Bail à rente ; — le viconte scelle encore un acte de 1352 (St Pierre — Cartul. du Trésor f° 145) par ce que le garde-scel est partie à l'acte.

(6) Cartul. Calix f° 24 — Charte de Guillaume Varet (Samedi après Noël (27 Déc. 1320) — Echange de rentes avec l'abbesse.

conséquent opérés graduellement : Le roi, qui y voyait une source de profits, a offert à ses sujets une nouvelle forme de contrats à côté de celle déjà existante. Par ses mérites propres, par le jeu de la libre concurrence (1) la lettre de juridiction qui donnait aux parties des avantages particuliers a rapidement éliminé l'ancien procédé. — Moins d'un demi-siècle après l'organisation de chancelleries dans les vicontés, les bourgeois avaient renoncé au droit de dresser des chartes confirmées de leur sceau. — Bien plus vite encore ils avaient d'eux-mêmes compris l'inutilité d'apposer sur ces lettres leur sceau à côté de celui de la juridiction royale.

Seules à Caen, les abbayes continuèrent à dresser des chartes revêtues de leur sceau pour la gestion de leur domaine. Mais elles exigeaient que la partie qui traitait avec elles fit sceller à leur profit une lettre de juridiction.

La « *lettre de roi* » avait en effet sur la charte sous sceau privé quatre grands avantages : 1) La compétence : Le roi ne voulait pas laisser connaître de son sceau par les juridictions seigneuriales ; — 2) L'extension du gage garantissant au créancier le paiement de la dette : c'est le résultat d'une des clauses finales toujours écrite dans la lettre, la clause *d'obligatio Bonorum* ; — 3) La procédure d'exécution : le titulaire d'une *lettre de roi* peut requérir d'un sergent l'exécution de son contenu sans avoir à procéder lui-même à la *justitiatio* comme le porteur d'une charte y était obligé. — On a déjà parlé du premier de ces avantages (2) ; les deux derniers relatifs à l'exécution seront étudiés plus loin (3). — 4) Enfin on va constater que la *lettre de roi* ouvre aux acquéreurs d'immeubles un procédé d'ensaisinement plus commode que la lecture *coram*

(1) De même, les lettres de viconté ont remplacé les lettres de baillie, même pour les affaires d'une valeur inférieure à 10 livres parce que leur coût devait être moins élevé : les actes relatifs à la juridiction contentieuse sont taxés moitié moins cher en viconté qu'en assise d'après les c. 41 et 42 de l'Ancien Stille (*Mém. Soc. Ant. Norm.* t. 18, p. 40). Probablement la lettre du garde-scel fut offerte à meilleur compte encore. — Une ordonnance du 7 Janvier 1407, art. 23-24 (*Ord. du Louvre,* t. 9, p. 287) met en relief cette concurrence qui existait entre les divers offices : le roi se plaint de ce que les baillis, les sénéchaux et les vicontes en Normandie attirent à eux « grant partie des émolumenz des seaulz de nos tabellionnages » ; pour enlever à ces officiers tout avantage à recevoir des actes il ordonne de bailler à ferme désormais à part les sceaux et écritures des baillis, sénéchaux et vicontes.

(2) *Supra,* p. 184

(3) Chapitre VI, Section I.

parrochia. — Ainsi, comme l'apparition des chartes sous sceau privé un siècle plus tôt, l'introduction dans l'usage courant des « *lettres de roi* » n'est pas un simple changement dans la forme extérieure des actes : elle est liée à des modifications profondes dans les institutions qui constituent le régime juridique de la terre.

Passation de l'Acte et Formulaire de la Lettre. — Les clauses de Dessaisine-Saisine. — La lettre de juridiction est la relation authentique faite par un magistrat d'un acte juridique qui s'est accompli devant lui : Les parties qui sont décidées à contracter se rendent en sa présence, déclarent leurs conventions. Le vendeur paie son prix. Leurs déclarations sont rédigées par écrit selon un formulaire fixé (1) par la coutume. Enfin la lettre revêtue du sceau des obligations de la viconté est remise au créancier ou à l'acquéreur. En cas de bail à rente foncière deux lettres sont souvent dressées, chaque partie ayant intérêt à posséder un titre en main (2).

Ces lettres débutent par l'adresse et la suscription suivies du salut : « *A tous ceux qui ces lettres liront ou orront — N. — garde du scel des obligations de la viconté de Caen — salut* ». En guise d'exposé, une courte notification précède la mention que les parties ont comparu en personne : « *Sachiez que par devant nous furent présens en leur personne N. et N.* ». — Une formule de reconnaissance ouvre le dispositif qui revêt ainsi, comme celui de la charte sous sceau privé, la forme d'un aveu : l'aliénateur, le preneur à bail confessent et reconnaissent avoir vendu ou donné ou pris à fieffe tel fonds. C'est le dispositif de la charte sous sceau privé prononcé devant un officier de justice chargé d'inscrire les déclarations de la partie qui transmet à autrui des droits ou se reconnait sujette à certaines obligations.

La clause d'ensaisinement des chartes reparaît traduite mot à mot dans les lettres de juridiction constatant des aliénations : « *A tenir à avoir et par droit héritage à poursseer bien et empez*

(1) Il est fixé dans ses lignes essentielles au moment de son introduction en Normandie. La langue devient plus compliquée et verbeuse au XV[e] siècle, — mais les clauses de style restent les mêmes.

(2) Cf. *infra*, p. 199 à propos des minutes.

francement et quittement as diz (acquéreurs) *sans nule réclamaçion d'endit* (aliénateur) *ne de ses heirs doresenavant à fere* » (1). Elle se retrouve encore en plein XVe siècle (2). Mais de très bonne heure apparaît la clause plus explicite de Dessaisine-saisine qui, pendant le XIVe siècle, coexiste avec la première dans la plupart des actes.

Cette circonstance met en relief le véritable caractère de chacune d'elles : la clause ancienne constate, comme dans les chartes des bourgeois, le transfert des droits réels entre les parties, la reconnaissance par le vendeur, par exemple, que sa propriété est passée sur la tête de l'acheteur ; la clause nouvelle originairement ne vise que la prise de la possession par l'acquéreur au moyen de la lecture publique du titre. En effet, la première clause se trouve dans le corps même de l'acte immédiatement après l'exposé de l'opération juridique : elle ouvre le défilé des clauses finales ; au contraire, la lettre s'achève par la seconde : en exécution de tout ce qui précède, en raison de la mutation de propriété qui vient de se réaliser, l'aliénateur « *voult et ottroya que lesd.* (acquéreurs) *feussent mys en leur propre saisine de ceste présente rente* (terre, etc.) *par le sergent du lieu, toutes les foys que mestier en sera, en l'absence d'icelle* (l'aliénateur), *sans ce qu'elle en soit jamais à ce appellée* (3) ».

Cette clause de dessaisine-saisine modifiait profondément la

(1) H. 220 (Ardennes) — 1296 — jeudi avant la S. Gilles (30 août) — lettre du viconte — constitution de dot ; — cf. Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 82vo — 1350 — lundi avant la Chandeleur (30 janvier 1351 n. s.). — Lettre du garde scel — fieffe — : « A avoir et par droit héritage à poursseoir led. fieuffement ausd. (preneurs) et à leurs hoirs bien et en pais, franchement et quittement, par la rente franche et quitte à nostre main ou de nosd. successeurs venant chascun an ».

(2) G. Cart. St-Pierre f° 50vo — 6 Déc. 1425 — Lettre du garde — scel (Caen) — Fieffe; et f° 51 — 31 Mai 1430 — Lettre du garde-scel de la viconté de Bayeux.

(3) Cartulaire S. Pierre (Ms. 17136 latin) f° 222 (265)^vo — lettre du viconte — Samedi fête de la conversion S. Paul 1297 (25 janv. 1298) ; cf. *ibidem*, f° 122 une lettre du garde-scel de 1309 : « A tenir, à avoir », etc. — ; puis plus bas : « Et voult led. (aliénateur) que led. (acquéreur) en prengne possession et saisine, luy présent ou absent, o sergent ou sans sergent, toutes foys qu'il leur plaira » ; De même encore, après la clause : A tenir, à avoir » — dans une lettre du garde du scel (Cartulaire du Plessis-Grimoult — t. 3 — n° 1231) de 1312, Jeudi après Noël (28 Déc.) vient à la fin : « Et se dessaisirent dud. manoir voulans que led. (acheteur) en soit mys en possession à oye de parroisse ou autrement par le sergent le roy, eulx préseus ou absens » : — Dans le fonds de la Trinité en 1302 (n° 342) même disposition des deux clauses dans une lettre du garde scel ; etc ; — Cf. plus loin la clause de dessaisine — saisine de la lettre du garde-scel de 1315 (Cartulaire de S. Sauveur f° 19) citée au texte.

solennité de la publication des actes. On y trouve encore fréquemment la mention que lecture devra en être faite à l' « oye de la parroisse » ; l'expression a survécu, mais elle s'applique maintenant à quelque chose de bien différent de l'ancienne solennité *coram parrochia* : C'est un sergent royal, à qui la lettre a été remise, qui se transporte à l'église de la paroisse où sont situés les immeubles objet des droits transmis ; il peut choisir n'importe quel jour de la semaine et n'importe quelle heure de jour ; au lieu de l'assemblée de tous les paroissiens réunis à la messe dominicale, son auditoire ne se composera que d'un petit nombre de témoins réunis là par le hasard ; il leur demandera leurs noms qu'il inscrira au dos de la lettre avec le procès-verbal et la date de la publication. — Très souvent d'ailleurs cette lecture ne se fera plus à l'église paroissiale, mais dans la rue auprès du fonds objet du contrat. — Non seulement le lieu et les circonstances de la publication sont grandement modifiés, mais les parties n'y assistent plus : dans la clause nouvelle on a toujours grand soin de stipuler « que la lecture qui faitte en sera en l'absence dud. (aliénateur) soit d'aussi grant valleur, vertu et effect comme s'il estoit présent et consentant à icelle de mot à mot par espécial ». — Cette clause écrite le 28 Septembre 1409 (1) tient exactement sur ce point le même langage que celle de 1297 (2).

(1) Cartul. de St-Pierre (ms. 17136 latin) f° 7vo.

(2) Cf. encore G. Cartul. St-Pierre f° 258vo — à la suite d'une lettre du garde-scel portant donation d'une rente paroisse S. Pierre : « L'an de grâce mil troys cens et ung le dimenche devant la Saint Pierre en Février — Je, Regnault de Mellon sergent de Caen, appellez à ce grant foison de bonnes gens, mis monseigneur Ph^et Lebatour, procureur aux prestres de saint Pierre de Caen, en non desd. prestres, en la saisine de la rente contenue en la chartre en laquele ce mémorial est annexé, scelon ce qui est contenu en la chartre dessus dite » — Celle-ci est une lettre du garde-scel qui portait la clause : *à tenir*, etc. — Puis après la date : « en quel jour lad. (donatrice) voult et ottroya que le sergent nostre sire le roy mette lesd. prestres en possession de lad. rente sans la plus appeller toutesfois que eulx le requerront ». — H. Trinité — N° 243 — mention écrite au dos d'une lettre du viconte contenant le bail à vie d'une terre sise à Caen : — « Ceste lettre fut leue à sainct Gire le diemanche devant la Nostre Dame de Mars l'an C. C. C. IIIe (1305 n s.). Présens (24 noms) et plusieurs autres ». — La lettre elle-même portait : » Et voudrent et otrièrent lesd. (preneurs) que ceste letre soit leue et pueplée en lieu qui porte recort, eus présenz ou absenz toutesfois qu'il plera asdites Dames (bailleurs) ». — J. 220 (Archives Nationales) — lettre du garde-scel contenant l'achat d'une maison paroisse S. Pierre par le duc en 1346 ; au dos : « Ceste lettre fut leue à la croix de Sainct Pierre et devant le manoir contenu en icelle et la saisine prise pour le duc nostre seigneur par Guillaume Cahale sergent. Et en mist led. sergent le viconte de Caen en possession en non dud. seigneur en la présence des genz ci-après nommez » (13 noms). — Cartulaire de Calix, f° 80 —

Par suite, il fallut placer à un autre moment au cours de la passation de l'acte l'instant où l'aliénateur est dessaisi et où l'acquéreur s'empare de la jouissance et de l'exercice des droits objet du contrat : le moment où les parties comparaissent devant le garde-scel avec deux témoins pour faire dresser la lettre était tout désigné ; en aucune autre circonstance elles ne pouvaient être plus libres d'exprimer leur volonté vraie à l'abri de la contrainte. — En conséquence, la clause qui, dès les premières *lettres de roi*, est écrite pour accorder le nouveau procédé d'ensaisinement va se compléter et devenir la clause classique de *dessaisine-saisine* divisée en deux parties, l'une relative aux relations des contractants entre eux et l'autre visant les tiers ;

1) « *Et se dessaisit led. G. desd. quatorze soudées de rente devant dites et de tout le droit, l'auction et la justice qu'il avoit et avoir povoit sur lesd. lieux où elles sont prinses, et en saisi lesd. trésoriers par ces lettres devant nous* » (voilà la mise en possession, l'investiture accomplie entre les parties devant le garde-scel) ; 2) « *Et voult et ottria que eulx se mettent ou facent mettre par le sergent le roy en corporelle possession et ceste lettre leue et publiée en quels lieux et toutesfois qu'il lour plaira, lui absent ou présent, et qu'il vaille autant en son absence comme s'il y estoit présent en sa personne* » (voilà la procédure pour rendre l'acte opposable aux tiers) (1).

Mais avec cette clause de dessaisine-saisine la persistance de la clause des anciennes chartes*: Atenir, à avoir* etc., n'était qu'un pléonasme inutile. Que signifiait-elle sinon que l'aliénateur investissait l'acquéreur de la jouissance de ses droits ? (2). Lorsque

mémorial du viconte (sous le scel aux causes) annexé à une lettre du garde scel contenant vente de droits de douaire à l'abbaye : 1315 — vendredi avant la S. Pierre en Février (19 février 1316 n. s.) : — « Devant nous... recorda Jehan Gosselin sergant que au jour duy, en la présence de grant foison de bonne gent, il avoit baillié corporeil possession et saizine de toutes les choses et chascune d'icelles contenues es lettres auxquelles cest présent mémorial est annexé à Nichole Lemonnier porteur desd. lettres en nom de religieuses Dames ma Dame l'abbesse et le couvent de saincte Trinite de Caen — Sanf aultruy droit. — Et nous à la relation dud. sergant, etc » —, H. 231 (Ardennes) — semblable lecture d'un contrat de vente « en chemetière saint Martin de Caen le samedi troisième jour de janvier l'an mil trois cens quatre vingt deux » (1383 n. s.) — 12 témoins nommés « et plusieurs autres ».

(1) G. cartulaire de S. Sauveur f° 19 — en 1313 — lettre du garde-scel. La clause *à tenir, à avoir*, etc. — manque.

(2) Sauf bien entendu la confirmation résultant de la publication *coram parrochia* qui seule lui permettait d'exercer ces droits en donnant force exécutoire au contrat.

l'aliénateur ensuite déclarait se dessaisir de telle maison et en saisir son acheteur, c'était *l'exercice* de ces mêmes droits qu'il lui transmettait: la saisine est la possession conforme au droit distincte de l'occupation matérielle, de la corporelle possession (1) que le sergent devrait au besoin procurer à l'acquéreur en cas de résistance après la lecture des lettres. Au temps des chartes sous sceau privé on pouvait légitimement distinguer ainsi deux moments: la transmission du droit produite par l'échange des consentements et la rédaction du titre scellé de l'aliénateur d'une part, et d'autre part, l'acquisition de la saisine, c'est-à-dire de l'exercice du droit acquis résultant de la force exécutoire donnée au contrat par sa lecture *coram parrochia*. Mais, au XIVe siècle, transfert du droit (*A tenir, à avoir*) et acquisition de la saisine (c'est-à-dire de la force exécutoire du contrat *inter partes*) se réalisent devant le garde-scel dans un même instant. Naturellement on cessera bientôt de les distinguer : la clause ancienne (*A tenir, à avoir*) devient peu à peu exceptionnelle, celle de dessaisine-saisine prend sa place en tête des clauses finales. A partir de la deuxième moitié du XIVe siècle cette évolution est opérée.

A l'égard des tiers, bien entendu, le moment important reste celui de la publication et non pas celui de l'ensaisinement devant l'officier qui reçoit le contrat. Ainsi, comme un créancier s'efforçait de faire saisir et vendre des immeubles que son débiteur avait vendus, le tiers acquéreur s'attache à démontrer que la lettre de vente a été publiée avant la saisie. L'enquête ayant effectivement établi « que lesd. lettres de son acquisition cy-annexées avoient esté leuez et aousies à ouye de parroisse passé avoit deux ans au devant de lad. exécution requise, et tousjours depuis jusques au temps de lad. exécution requise en avoit estey en possession et saisine paisible (2) ». En conséquence, le tiers acquéreur obtient gain de cause et la saisie est annulée. — La lecture par le sergent n'a plus que la valeur d'une mesure de

(1) C'est en ce sens que les actes peuvent dire que l'acquéreur, malgré son ensaisinement devant le garde-scel ou le tabellion, sera ou a été mis en possession et saisine par le sergent.

(2) Cartulaire de Calix f° 66 — lettre du lieutenant général du viconte relatant un procès es plés de la ville et banlieue de Caen (29 Sept. 1364).

publicité ; comme notre transcription, son objet est de rendre l'acte, parfait déjà entre les parties, opposable aux tiers.

Les autres clauses finales. — Comme les chartes sous sceau privé, les lettres de roi présentent : une clause de garantie (1) dans les ventes, les donations, les fieffes, les échanges et les délaissements de fonds ou de rentes ; — une clause donnant au bailleur à fieffe ou à l'acheteur de rentes le droit de justicier sur le fonds grevé (2). — La grande innovation apportée par leur introduction, c'est la clause par laquelle l'aliénateur oblige tous ses biens, meubles et immeubles, à la garantie et, d'une manière générale, à l'exécution de toutes les stipulations renfermées dans l'acte. On verra plus loin (3) l'extrême importance et les conséquences de cette clause d'*Obligatio Bonorum* inscrite au bas de toutes les *lettres de roi.* — L'annonce du sceau est précédée de tout un ensemble de renonciations (4) à toutes les exceptions auxquelles peut songer le rédacteur de la lettre ; les dimensions de cette clause vont en s'enflant à mesure que l'on approche du XVI[e] siècle.

Le sceau, attaché sur double queue, est annoncé par une formule très simple : « *Et nous en tesmoing de ce avons mis en ces*

(1) G. Cartulaire de S. Pierre f° 140 — en 1312 (vente d'une rente aux prêtres de S. Pierre) : « Laquelle rente o la justice appartenant led. J... est tenu ausd. prestres et à leurs successeurs contre tous garantir et deffendre et délivrer de tous empeschemens envers tous ou eschangier et restorer value à value, se mestier estoit, en son autre héritage ». — Cf. encore un bail du 14 Sept. 1388 (H. 2205 S. Etienne) : « Et quant à ce tenir et entérignier et led. fieuffement contre tous et envers tous garantir et deffendre, oster de tous empeschemens et encombremens, mettre au cler et au délivré (aud. preneur et à ses hoirs), — par faisant chescun an les rentes dessus devisées pour toutes rentes, comme dit est, — ou ailleurs eschangier en son autre héritage, se mestier en estoit ». — Ordinairement une disposition nouvelle s'ajoute à cette ancienne clause : « Et tous coustz et dommages rendre et restorer qu'ilz auroient ou soustiendroient doresenavant par deffaute de ce » (G. Cartul. de S. Pierre, f° 152, en 1312 ; — f° 153, en 1360 ; Cartul. S. Sauveur f° 24 v°, en 1308, etc.) : l'acquéreur évincé n'a plus seulement droit à un fonds équivalent du premier, mais à des dommages-intérêts.

(2) Cf. Chapitre V.

(3) Cf. Chapitre VI.

(4) « Et renonchèrent expressement lesdiz (preneurs à bail) à tout privilége de croiz pris et à prendre et à toute grâce de présente otroié et à otroier et à toutes exceptions de fet et de droit et de coustume par quey les paiemens et les convenans desusdiz porroient estre encombrez et empeschiez en aucune manière » : — (lettre du vicomte de 1299 — H. Trinité — n° 335) ; — la renonciation au privilège de croix disparaît au XIV[e] s. ; au contraire la renonciation à la règle disant « Générale renonciation non valoir » s'introduit durant le XIV[e] siècle.

présentes led. seel des obligations de lad. viconté de Caen » ; et l'on ajoute souvent surtout dans les débuts : *« Sauve la droiture le roy et aultruy »*.

La date indique le quantième du mois et l'année, selon l'usage moderne, à partir du milieu du XIVe siècle. Dès l'origine les *lettres de roi* se distinguent sur ce point des chartes sous sceau privé. Au lieu de ne donner que le mois et l'année comme celles-ci, elles font suivre dès le XIIIe siècle l'indication de l'année de celle du jour déterminé d'une manière particulière : le nom du jour de la semaine où a été passé le contrat désigné comme précédant ou suivant la fête du saint notable la plus proche ; par exemple, vendredi avant la saint Georges, — mercredi après la conversion de saint Paul, etc.

Le formulaire des « *lettres de roi* » restera sans modifications importantes tel qu'il apparaît dans les premiers exemples que nous en avons rencontrés à Caen. Il est toujours le même, que l'acte soit dressé par le garde-scel, le bailli ou le viconte. Il ne va pas changer non plus à la suite de l'institution du tabellionnage.

§ B). — **Le Tabellionnage**

Comme le garde-scel des obligations a été créé pour remplir une attribution détachée des fonctions du viconte, sa charge va se trouver à son tour dédoublée ; il va garder le sceau, et ce sera toujours lui qui devra l'apposer sur les actes pour les authentiquer, mais là va désormais se borner son rôle : Un officier spécial, le tabellion, s'interpose entre lui et les parties. Les contractants ne comparaissent plus devant lui, mais devant ce tabellion qui écoute leurs déclarations et dresse l'acte.

Minutes et Registres. — La passation du contrat se divise maintenant en plusieurs étapes devant deux officiers différents : 1) La comparution en personne (1) des parties devant le tabellion :

(1) « Devant Nous furent présens N. et N. en leur personne », disent tous les actes ; si l'une des parties est absente, le fait est mentionné et il faut qu'un des contractants présents se porte fort pour elle. — En pratique on devait souvent se dispenser de la comparution en personne, bien que ce fut irrégulier : l'arrêt d'Echiquier de 1336 cité *infra* en est une preuve caractéristique.

c'est alors que prennent place l'échange des consentements, le paiement du prix (1) ou du moins le versement des arrhes (le *vin* du marché), le dessaisissement de l'aliénateur qui ensaisine l'acquéreur (2) ; — le tabellion écrit les termes de la convention ainsi conclue en sa présence sur un « cayer de pappier », ce que nous appellerions registre de Brouillons ou Journal (3). Cette première rédaction constitue ce que l'on pourrait nommer un projet de *minute au bref*; les déclarations des parties (que ne précède bien entendu aucun protocole) y sont déjà mises en forme ; les clauses finales : dessaisine-saisine, garantie, justice, *obligatio Bonorum*, renonciations, y sont déjà indiquées par des procédés d'abréviation qui constituent le *stille* du tabellion (4). — A la fin de chaque minute figurent les noms des deux témoins.

(1) « Dont il se tint pour bien payé devant led. tabellion ».

(2) « De laquelle rente il se dessaisit devant led. tabellion et en saisit led. N. par la teneur de ces présentes ».

(3) L'existence de ces Brouillons en papier portant une première rédaction de l'acte est établie grâce à un des Registres de Transcrits conservés : ce registre composé des actes reçus par Sanson Camail et Jean Dieulegard (1475 à 1494) contient, intercalés en divers endroits entre les grands feuillets de parchemin, des cahiers de papier correspondant à des périodes pour lesquelles la transcription n'a pas été opérée ; entre les f°s 60 et 61, p. ex., on a cousu un cahier de papier contenant les minutes reçues entre le 14 Déc. 1475 et le 10 Avril suivant ; du 14 Déc. au 8 Janvier ces minutes ont été transcrites et elles ont été bâtonnées sur le brouillon ; à partir du 8 Janvier elles ne figurent plus sur le parchemin du Transcrit et le bâtonnement cesse sur le cahier ; — cf. encore entre les f°s 162 et 163 pour Sept. et Oct. 1493. — Ce procédé d'écrire d'abord la minute sur un Brouillon en papier était déjà certainement en usage au début du XVe s.: Des notes au bas des pages du registre rédigé par Colin de Vernay (1409-16 y font maintes fois allusion : Page 143 p. ex. : « Du 16e jour de ce présent mois et an il y a ung contract en cayer en pappier à la fin de l'an mil quatre cens et quinze contenant comme Renouf Madier vendit à messire Loys Bourgoyse 15 l. t. de rente ». — Cf. p. 151, 355, 486, 619, 668, 726, 733, 773, 775, 885, etc. — Par contre, il n'existe pas en 1336 : — L'Echiquier de cette année (Registre I f° 15) rend un arrêt ordonnant de réformer les lettres d'un échange où un des co-échangistes, au lieu d'un manoir sis rue Guilbert dont il avait été convenu, avait fait inscrire une autre maison : les deux parties avaient d'abord traité oralement, puis l'une d'elles, croyant pouvoir accorder toute confiance à l'autre, lui avait laissé rédiger les *cédules*, le projet de contrat, qu'elle porta au tabellion sans les montrer à son co-contractant. Le tabellion a rédigé immédiatement les lettres (la *grosse*) d'après les cédules présentées par une des parties.

(4) « Se d., — gar., — oblige, — renonce, » — suffisent généralement à indiquer les clauses finales. — La mention « et quitte, etc. », sur les registres de Jehan le Brébenchon veut dire : « et quitte par faisant les devoirs deubz d'ancienneté aux chyers seigneurs » — cette abréviation excessive amena un procès comme en témoigne une pièce présentée par l'abbaye de S. Etienne dans l'affaire du Mesnil (H. 2131). Des contestations étaient d'autant plus à craindre à ce sujet que ce *stille* variait avec le temps et selon les tabellions. L'Ord. de Juillet 1304 défendait ces abréviations, mais on n'en tenait pas compte.

2) Ce projet de minute est recopié sur les grands registres de Transcrits en parchemin (1) qui constituent les registres de Tabellionnage aujourd'hui conservés dans les Archives et dont nous avons donné la description dans notre Introduction. La minute au bref passe du brouillon au registre officiel destiné à être conservé sans aucune modification. — Cette transcription a souvent lieu plusieurs jours après la rédaction du projet sur le Brouillon (2). Mais cette pratique, quoique fréquente, n'était pas régulière ; les minutes rédigées chaque jour devaient être aussitôt transcrites sur le Registre en parchemin sous la date de ce jour : l'ordonnance de 1304 (3) et la disposition matérielle des registres imposent cette conclusion.

Parfois les parties renoncent à exécuter leurs conventions : alors on bâtonne la minute sur le Registre en parchemin et le tabellion écrit en marge : *Nichil valet.* — Un contrat qui a reçu pourtant son exécution vient aussi à être annulé de cette façon, quand ces effets cessent pour l'avenir : quand, par exemple, une rente vendue sur un fonds vient à être complètement rachetée. On voit ainsi bâtonner des contrats qui ont produit leurs effets durant un temps fort long, un siècle et plus.

La minute au bref, telle qu'elle figure dans le Registre en parchemin, a déjà toute la valeur probante d'un acte authentique. Assez fréquemment des tiers intéressés indirectement à connaître les stipulations de l'acte, ou une partie qui n'avait pas en main de lettre, demandaient des expéditions de ces minutes : ce sont les *extraits de registre.* Un mandement de justice, ordinairement du

(1) Ord. de Juillet 1304 — articles 1, 4 et 5. (Isambert, t. II, p. 818 et ss.). — En raison de l'arrêt d'Echiquier de 1336 (Registre I f° 15), a-t-on déjà remarqué, les tabellions ne devaient pas encore à cette date dans la pratique rédiger de minutes ni tenir de tels registres : il n'y est question que des *cédules* (le projet de contrat rédigé par une des parties) et des lettres authentiques (la *grosse*) œuvre du tabellion. S'il y avait eu une minute transcrite sur un registre, l'Echiquier aurait ordonné sa réformation en même temps que celle de la grosse.

(2) Par exemple : Registre de Colin de Vernay — en 1410 — p. 48 — l'acte de la vente d'une maison consentie par Michiel Leroutier à Nicole Renoul est dit : « passé à saint Sauveur le 3e jour d'Avril », — alors que la minute est placée sous la date du 6 ; — dans le registre pour 1435 f° 5vo — le bail à fieffe d'une maison opéré par messire Vincent de Quevrechié est dit « fait le 16e jour dudit mois » (Novembre) et se trouve sous la date du 19 — ; au f° 35 — un acte du 14 Janvier et plusieurs actes du 25 sont placés sous la date du 27, etc., etc.

(3) Isambert, *Ordonnances,* t. II, p. 818, n° 1.

viconte, était nécessaire pour que cet extrait fût délivré par le tabellion ou, après sa mort, par le garde de ses registres (1).

Ces copies, précédées de l'intitulé : « Extraits de registre », étaient écrites sur parchemin, collationnées sur la minute originale du Registre et signées par la personne qui les délivrait, c'est-à-dire par le tabellion rédacteur de la minute ou son ayant-cause.

La Grosse. — 3) Mais à la minute n'est pas attachée la force exécutoire : pour l'obtenir, il faut la rédaction d'un troisième document et le recours au garde-scel.

La « *lettre de roi* », telle que nous l'avons précédemment décrite, est rédigée par le tabellion. Elle tient la place de ce qu'on appelle aujourd'hui la *grosse*. C'est la minute mise en forme, avec toutes les clauses de style écrites au long sans abréviations. L'ordonnance de 1304 (art. 7) confiait expressément aux tabellions cette rédaction des lettres ; leur rôle en cette matière est encore confirmé par les mandements du viconte leur ordonnant de procéder à la réfection de lettres détruites, en ajoutant à la minute « les mos et le stille accoustumé ». — On a ainsi une lettre que le garde-scel *adresse* (car le protocole initial n'a pas changé), quoiqu'il n'en soit pas le rédacteur ; il n'en est plus que le scelleur. La lettre une fois rédigée, le tabellion la lui portait pour qu'il y apposât le sceau des obligations de la viconté.

De là quelques modifications indispensables apportées au formulaire que l'on connait déjà : α) Au début du dispositif — « *Sachent tous — que par devant N. clerc tabellion juré de la ville et banlieue de Caen furent présents* » etc ; β) A la fin, dans l'annonce du sceau : « *Et nous en tesmoing de ce, à la relation dud. tabellion avons mis à ces lettres le scel dessusdit.* » — La grosse

(1) Par exemple ; H. 231 (Ardennes) : copie d'une minute du 8 Févr. 1443 (1444 n. s.) extraite du registre de Guillaume Caudebec : « A esté cest présent extrait signé par moy Ric. Caudebec, fils dud. tabellion à présent deffunt, et ayant la garde de ses escripts et registres par vertu du mandement et autorité de justice » — fait le 11 Sept. 1451 ; dans le procès Du Mesnil (cf. p. 60) l'abbaye de S. Etienne se fait délivrer un semblable extrait du bail à rente consenti par un tenancier de la maison litigieuse : « ainsi que toutes ces choses peuvent apparoir clérement par l'extrait dud. tabellion escript et signé de sa main et seellé du seel des obligations de la viconté de Caen, led extrait fait par vertu du mandement de justice duquel la coppie est au dos dud. extrait » (H. 2131), Cf. encore H. 2205 (S Etienne) un extrait d'une minute du 1er Mars 1459 (1460 n. s) — On ne confondra pas cette copie d'une minute avec la *grosse* délivrée aux parties.

duement scellée porte en outre le seing du tabellion. Ce *signe manuelle*, orné d'un paraphe compliqué apposé sur le repli de la lettre, est la propriété de chaque tabellion, comme autrefois le sceau de chaque bourgeois. C'est la signature qui commence son rôle moderne (1). Mais le tabellion est encore seul à posséder une signature particulière : Ni les deux témoins, dont le nom est écrit après la date, ni les parties ne signent (2). — La minute grossoyée est marquée d'un F. en marge du registre (3).

Pluralité de Grosses et Minutes à double Effet. — La *lettre de roi*, comme la charte dont elle a pris la place, consiste en un aveu fait par une partie à l'autre des droits qu'elle lui reconnaît. Elle est par essence un acte *unilatéral*. — Au contraire, la minute doit constater les conventions des deux parties, c'est-à-dire les obligations que chacune contracte envers l'autre s'il s'agit d'un acte synallagmatique : en effet à propos de chaque contrat on ne rédige qu'une minute et il faut pouvoir en tirer des grosses de contenu différent selon la partie à laquelle elles sont destinées (4).

Les contrats pour lesquels la question était surtout pratique étaient l'échange et le bail à rente foncière. La vente à terme, qui commence à apparaître alors, ne donne pas naissance à une situation durable où chacune des parties ait besoin de posséder un titre exécutoire du contrat : la minute de la vente (5) est

(1) Conformément à l'ordonnance de 1304 art. 18 (Isambert, t. II, p. 818 et s)

(2) C'est un fait sans équivalent que Raoul Lefèvre, donateur d'une rente aux prêtres de S. Pierre, « mette et assée son nom et merque de merchant es lettres de cest dit don. » (E. Guillaume de Vernay, 27 janvier 1435 anc. s., f° 35).

(3) Ord. de juillet 1304 art. 10 ; Cf. H. 2041 — f° 84vo — 15 Oct. 1387 — Bail en fieu d'une carrière en *terrour* de Caen par le sire de Brucourt — Une note à la suite remarque que cette lettre resta a l'état de projet, « car elle n'est point merquée en registre », c'est-à-dire que dans le Registre de tabellionnage copié par le compilateur, cette minute ne porte pas en marge le signe (*merque*) apposé en marge des lettres grossoyées.

(4) C'était ce qu'on appelait ajouter aux conventions des parties « le stille accoustumé ».

(5) Cf. par exemple E. Colin de Vernay, p. 256 — sous la date du 27 juillet 1411 — D'abord un acte de vente : Jehan de Méry, vend à monseigneur Jehan de Cormères une maison rue Guilbert par le prix de 13 livres 10 s. t, avec 10 s. pour vin. — Puis formant une minute distincte : Led. monseigneur Jehan reconnaît aud. de Méry 4 l. 10 s. t. « pour la pourpaie de certain héritage que led. de Méry lui a aujourd'hui vendu, nonobstant que es lettres sur ce faittes led. de Méry se soit tenu pour bien poié et content dont, etc ; terme de poier à la saint Michel prochainement

rédigée toujours comme si le prix avait été payé comptant ; mais on écrit à sa suite sur le registre la minute d'une reconnaissance de dette par laquelle l'acheteur s'engage à verser dans un certain délai la partie du prix non encore payée contrairement à la déclaration expresse du contrat précédent (« par le prix de..., dont il se tint pour bien payé devant ledit tabellion »). De la minute de la vente on ne tirait qu'une seule grosse : une lettre contenant l'aveu de l'aliénation émané du vendeur et donnant à l'acheteur, auquel elle était remise, le pouvoir de se faire ensaisiner à l'égard des tiers comme de poursuivre le vendeur sur tous ses biens pour le forcer à répondre à son appel en garantie ou à le dédommager d'une éviction.

Il en était autrement en cas d'échange. La minute exposait la double opération : « N. reconnaît et confesse avoir baillé en échange... X. reconnaît et confesse avoir baillé en contréchange ». Puis les clauses finales étaient rédigées au pluriel de manière à valoir pour les deux parties ; elles y sont déclarées se dessaisir, se promettre garantie et obliger leurs biens à l'exécution du contrat l'une envers l'autre (1). Dans chacune des grosses remises aux parties le dispositif demeure bien entendu en forme de double aveu, mais un seul des deux échangistes est dit se dessaisir, s'obliger, etc : le co-contractant de celui à qui cette grosse était destinée (2).

Mais le bail à rente foncière aussi était un contrat synallag-

venant ; — Oblige tous ses biens, etc. ; » — les 2 mêmes témoins que pour la vente. — Parfois c'est le prix entier qui demeure dû à des termes fixés : cf. p. ex. E. Colin de Vernay, p. 567 — 2 Sept. 1413 — vente de rente par Jehan Poret.

(1) E. Colin de Vernay, p. 439 — 18 Déc. 1412 — Renouf Madier baille en échange un manoir (qui reste grevé à son profit de 10 livres de rente) à un certain Raoul Desjardins qui lui baille en contréchange 13 livres de rente ; clauses finales : S'en dessaisissent chacun de soi ; — garantissent l'un à l'autre : led. Renouf par lesd. 10 l. t. de rente que led. bourgeois prenait sur led. manoir ; — et led. Raoul garantit lesd. 13 livres de rente seulement si par son fait, faute ou obligation empêchement y était mis ; E. Guillaume de Vernay — f° 37ᵛᵒ — 9 Février 1435 anc. s. : Les prêtres de S. Jean baillent en échange des rentes à Guill. Leguet qui leur baille en contréchange des terres à Louvigny (6 kil. de Caen) : « S'en dessaisirent devant led. tabellion et en saisirent les ungs les aultres et led. premier eschange lesd. prestres promistrent garantir..... Et quant à toutes les choses dessusd. tenir, garder, etc lesd. prestres..... et Leguet en obligèrent l'une partie à l'autre, c'est assavoir lesd prestres tous leurs biens et héritages d'eulx et de leurs successeurs à eulx appartenans à cause de lad. église. — et led. Leguet tous les biens et héritages de lui et de ses hoirs, etc. »

(2) Par exemple : Cartulaire de l'Hôtel-Dieu — f° 54ᵛᵒ — 20 juillet 1407.

matique (1). Il fallait un titre exécutoire : au bailleur pour poursuivre le paiement de la rente au moyen des nouvelles voies d'exécution alors mises en usage ; — au preneur pour se faire ensaisiner *erga omnes*, appeler son bailleur en garantie, tout comme à un acheteur ou à un donataire. — Quand on examine, d'un côté, les baux conservés sous forme de minutes par les registres de tabellionnage, et, de l'autre, ceux dont la grosse nous est parvenue, on est frappé d'une curieuse différence dans leur rédaction : les premiers sont presque tous des aveux du *bailleur*, tandis que les seconds sont pour la plupart des aveux du *preneur*. — Or, il paraît difficile que l'on ait pu se passer de la confection de deux grosses pour chaque bail, et il est certain que tous les bailleurs étaient obligés de se faire délivrer un titre éxécutoire en forme d'aveu du preneur. Il faut donc que la minute, comme celle du contrat d'échange, ait été *à double effet*, susceptible de donner naissance à deux grosses différentes.

Un examen attentif de la minute explique ce double effet : son dispositif constitue en effet un aveu du *bailleur* : « N. fieffe tel fonds, ou confesse avoir baillé en fieu » ; mais, après les abréviations indiquant les deux clauses de style par lesquelles il se dessaisit du fonds fieffé et promet de le garantir, suivent toujours (2) trois mots, trace d'une clause qui ne peut concerner le bailleur : *faire, payer et rendre*. C'est le preneur qui, présent aussi devant le tabellion, s'oblige sur tous ses biens à faire, payer et rendre la rente du bail. En sa qualité d'aliénateur, le bailleur, comme les donateurs ou les vendeurs, a pris le premier la parole, et c'est lui qui a déclaré les conditions auxquelles il se dépouillait de sa terre ; — le preneur a ensuite exprimé son consentement de manière à obliger son patrimoine envers son bailleur à l'exécution du contrat.

(1) Ce caractère des baux est particulièrement mis en relief à cette époque par les expressions des actes par lesquels les conseils de famille ordonnaient aux « meneurs » des sous-âgés de bailler un de leur fonds à rente : « Et pour ce conseilloient aud. meneur qu'il parfeist et entérignast le contract dessus devisé et y obligast lesd, enfans, leurs hoirs et leurs biens, meubles et héritages, en prenant et recevant pour iceulx l'obligation dud. (preneur) de faire et paier les rentes dessus devisées ». — Cf. par exemple, G. Cartul. S. Pierre, f° 62

(2) Ils ne manquent que dans les copies de registres de Tabellionnage H. 2043 et Registre de Mémoires et Extraits, où les minutes sont abrégées par le copiste et privées de leurs clauses finales.

Cette double force de la minute paraît dans toute sa netteté quand les deux parties ne donnent pas la même étendue à leur obligation : ainsi, dans un bail (1) du 22 janvier 1414, le bailleur n'oblige à la garantie que sa rente tandis que le preneur s'oblige à la faire, payer et rendre sur tous ses biens. — Enfin nous avons retrouvé des grosses en forme *d'aveux du preneur* dont la minute figure sur les registres conservés, et cette minute est, comme la plupart des autres, un aveu du *bailleur* auquel le tabellion a ajouté la clause qui obligeait le preneur à l'exécution : *faire, payer et rendre* (2).

En sens inverse une minute peut revêtir l'aspect d'un aveu du *preneur* et être rendue à double effet par l'adjonction d'une promesse de garantie qui émane du bailleur : « N. connaît avoir pris de X. en fieu tel fonds par faisant telle rente », — ou sous une autre forme qui paraît absolument équivalente : » N. confesse faire, payer et rendre à X. telle rente à cause de tel fonds qu'il a pris de lui en fieu ». Puis, parmi les clauses finales, on ajoute : « Par tant faisant led. (bailleur) sera tenu à garantir le preneur de toutes autres rentes, services, etc. » (3) ; c'est le signe de l'obligation du bailleur à l'exécution du contrat.

Mais, parmi les minutes aveux du *preneur* qui sont déjà de beaucoup l'exception ces minutes à double effet sont elles-mêmes très rares. La raison pour laquelle on avait employé cette forme anormale de minute y rendait en effet peu utile la mention des obligations du bailleur : au cas où la minute reproduit ainsi la déclaration du preneur, l'autre partie est ordinairement (4) un

(1) E. Colin de Vernay, p. 759 — Bail de Jehan Trophardi ; — cf. E. Colin de Vernay, f° 129v°, le 17 Déc. 1436, bail de Jehan de Cheux ; — E. Jehan Lebriant, f° 22 — le 6 Déc. 1447 — bail de Guill. Hauron. — ; etc.

(2) H. 2166 (Saint-Etienne) — 6 sept 1397 — : Guill. Loisel reconnaît devoir 24 s. de rente etc., à Pierres Gires, à cause d'un masnage qu'il a pris de lui en fieu pour lad. rente ; ainsi parle la grosse scellée du garde-scel ; — la minute du même acte dans E. Colin de Vernay, p. 121 et dans H. 2041 — f° 224 : « Pierres Gires fieuffe à Guill. Loisel » — avec les 3 clauses finales : S'en d. gar, — faire paier et rendre. — De même H. 2205 (Saint Etienne) 2 Février 1413 anc. s. avec la minute dans E. Colin de Vernay p. 620 ; — Additionnal Charters n° 6578 — 25 Août 1402 avec la minute dans E. Colin de Vernay, p. 478 ; — etc.

(3) H. 2042 — f° 288v° = E. Colin de Vernay p. 900 — 3 Mai 1416 — Lucette reconnait avoir pris en fieu de l'Hôtel-Dieu, etc ; E. Lebriant, f° 32v° — 22 Févr. 1447 — Raoul Maiescq reconnaît avoir pris en fieu des religieux de S. Etienne, etc.

(4) Toujours, pourrait-on dire : On n'a pas relevé d'exemple certain où le bailleur soit un particulier au cas où le registre porte un aveu du *preneur*.

établissement religieux (Abbaye, Hôtel-Dieu) qui a continué à faire usage de son sceau pour sceller les actes qui le concernent ; le preneur se contente de cette charte, suffisante pour se faire ensaisiner ou invoquer la garantie. Au contraire, les religieux prenaient soin de stipuler dans cet acte même (1) que le preneur devait aller trouver le tabellion (avec un de leurs représentants, bien entendu) pour se faire dresser une lettre qui leur servirait de titre : cela était indispensable au bailleur pour jouir des modes d'exécution propres aux *lettres de roi.* De la minute alors dressée on ne tirait donc qu'une seule grosse, celle destinée au bailleur, et le tabellion n'avait pas à rappeler dans cette minute les obligations du bailleur. Il ne les y insérait que si le preneur tenait à se faire délivrer une *lettre de roi.*

D'où provient la grande disproportion entre le nombre des *grosses* aveux du *preneur* (la majorité de beaucoup) et celui des *grosses* aveux du *bailleur*, alors que chaque minute est construite de façon à donner naissance à ces deux titres à l'occasion de chaque bail ? Au premier abord, on est près de conclure qu'effectivement il a été dressé moins de *grosses* aveux du *bailleur :* le preneur à fieffe avait, semble t il, un besoin moins urgent que le bailleur de tenir un titre en main ; à ce dernier, la possession d'une lettre est indispensable pour exiger le paiement de sa rente ou pour la vendre. — Mais, en réalité, le preneur non plus ne saurait se passer de titre : pour prendre la saisine *erga omnes* il lui fallait remettre au sergent chargé d'en faire la lecture une grosse contenant un aveu de son bailleur ; pour aliéner son droit héréditaire sur le ténement, il lui fallait, comme le vendeur de la rente, remettre à son acheteur le titre qui déterminait et symbolisait son droit. — Cette différence apparente s'explique à la réflexion par l'histoire des archives privées. Les grosses aveux du *preneur* étaient entre les mains, pour une bonne part, des établis-

(1) H. 2176 (saint-Etienne) — 14 Juill. 1430 — charte de l'abbé sous le sceau de l'abbaye — : « Tradidimus et concessimus.. .. Guillermo Anglici..... in feodo..... videlicet quasdam plateas..... sub modis et formis plenius contente et expresse declaratis in litteris regalibus super hoc ex parte domini Guillermi nobis factis et passatis » — suit la copie de la lettre du garde-scel qui est en forme d'aveu dudit Guillaume ; — enfin l'abbé promet la garantie aud. Guillaume » sub ypotheca et obligatione omnium bonorum predicti nostri monasterii. » La charte de l'abbé donnait ainsi au preneur l'avantage de *l'Obligatio Bonorum* de son co-contractant, comme une lettre de roi.

sements religieux (abbayes, Hôtel-Dieu, prêtres des paroisses) : 1) C'étaient de gros propriétaires terriens ayant beaucoup de terres à concéder ; 2) Beaucoup de particuliers leur ont donné ou vendu des rentes qui avaient leur origine dans une fieffe et ils leur ont, avec l'acte de donation ou de vente, remis le titre primitif. Or, la grande majorité des lettres de juridiction, comme celle des chartes sous sceau privé qui nous ont été conservées en original ou par la copie intégrale des cartulaires, provient de ces archives ecclésiastiques. Ce n'est, au contraire, qu'exceptionnellement que ces établissements prenaient des terres à bail ; les donations de terre, à l'occasion desquelles des grosses servant de titre à un donateur qui tient son fonds par un bail à rente auraient pu passer en mains ecclésiastiques, sont rares aux XIVe et XVe siècles. — Leurs achats de terre, enfin, sont assez limités. — Les aveux du *bailleur* sont donc restés, pour la plupart, entre les mains de particuliers, qui n'ont pu mettre à les conserver le soin avec lequel l'Église veillait sur ses archives et ses possessions. Ils ont été, pour la plupart, perdus pour nous et nous ne connaissons les contrats auxquels ils servaient de titre exécutoire que par les aveux du *preneur* et surtout par les minutes des registres. — En résumé : pour chaque bail, on dressait deux grosses, mais les hasards de la conservation des documents n'ont guère laissé subsister que les titres des *bailleurs*, c'est à-dire les grosses contenant l'aveu du *preneur*. L'étude des chartes sous sceau privé nous avait amené pour le XIIIe siècle à une conclusion analogue.

Expéditions. — De même que l'on se faisait délivrer des extraits de registre, on pouvait se procurer une *expédition* de la lettre grossoyée. C'est sa reproduction intégrale, également sur parchemin, précédée du mot : *Copie*, et signée d'un greffier de la viconté et non du tabellion. Tandis que la grosse est scellée sur double queue, les expéditions sont scellées sur simple queue (1).

Lettres refaites. — L'institution du tabellionnage avec ses

(1) Dans H. 227 (Ardennes), par exemple, on possède à la fois la grosse et l'expédition d'une lettre du garde-scel du 5 Mai 1410 : Pierres Lescuier reconnaît avoir pris en fieffe de l'abbaye d'Ardennes une maison paroisse S. Martin. — Quand l'expédition n'était pas demandée par une des parties au contrat il fallait sans doute un mandement de justice pour l'obtenir comme dans le cas d'extraits de registre.

registres réalisait un grand progrès sur un point que l'introduction des lettres de juridiction ne paraît pas avoir modifié : elle a rendu possible la restitution exacte des titres perdus ou détruits. Il reste toujours facile de tirer une grosse nouvelle de la minute qui a conservé le souvenir fidèle des conventions passées entre les contractants. La partie qui voulait se faire délivrer un nouveau titre devait s'adresser au viconte, lui remontrer que la lettre du contrat avait été perdue ou détruite par cas fortuit et requérir « *sur ce provision de justice* ». Le viconte (ou son lieutenant), « *le cas considéré* », rédigeait un mandement ordonnant au tabellion ou au garde de ses registres de refaire la lettre et au garde-scel de la sceller. La grosse ainsi reconstituée devait porter au dos copie de ce mandement (1) et, au recto, à la suite même de l'acte, une mention indiquant qu'elle était une lettre refaite (2). Cette procédure rendit d'inappréciables services à une époque où tant de chartriers furent détruits par le feu ou dispersés par le pillage, lors des deux assauts de 1346 et de 1417 particulièrement.

Frais d'actes. — Pour la confection d'un acte une double taxe était payée, dont la perception était notée sur le repli de la lettre grossoyée : un chiffre précédé des initiales du tabellion (G. L., par exemple, pour Guillaume Lecouvreur) indique le montant de son salaire, qui n'était pas proportionnel au nombre de lignes,

(1) H. 236 — (Ardennes) — au dos d'une lettre portant la date du 28 Août 1404 : — « Jehan Burnel lieutenant général de noble homme Girart d'Escay escuier viconte de Caen à Guillaume de Vernay garde par justice des escripts et registres de feu Colin de Vernay nagaires tabellion à Caen — salut. — Jehan du Mont nous a exposé et donné à entendre que il oult japieça fait et passé ung certain contrault de heritaige devant led. feu tabellion (Colin de Vernay) entre led. du Mont d'une part et noble homme et puissant seigneur messire Moradas de Rouville chevallier... d'autre, dont lettre fut faitte et rendue. Laquelle a esté perdue ou adirée par le fait de la guerre ou autrement, requérant sur ce provision de justice. — Pourquoy, le cas considéré, vous mandons, en commettant se mestier est, que aud. du Mont vous reffachiez lettre des propres moz, termes et condittions contenus en vosd. escrips et registres et les signés de vostre signe manuele, en faisant en icelle qu'elle a esté autreffois faitte et rendue et reffaitte par vertu de cest mandement, duquel vous mettes la copie au dos. — Mandons auxi au garde des seaulx des obligations de lad. viconté que icelles lettres il seelle. Ce faittes que deffault n'y donne » — 26 Novembre 1430.

(2) « Et a esté ceste lettre autreffois faitte et rendue et reffaitte par mandement de justice par moy Guill. de Vernay garde par justice des escripz et registres dud. tabellion, si comme le mandement sur ce faict peult apparoir, duquel la copie est au dos ».

contrairement aux dispositions de l'ordonnance de 1302 (1), mais à la valeur de l'objet du contrat (2). Un deuxième chiffre, précédé du mot « Sig (illifer) » représente l'émolument du scel, calculé selon le même principe, conformément à l'arrêt de règlement de l'Echiquier de 1276 qui a été précédemment cité (p. 183 note 6).

Les tabellions recevaient les actes dans des échopes situées auprès des églises ou dans les abbayes (3).

Organisation du Tabellionnage. — Le tabellionnage de la ville et banlieue de Caen était adjugé (4) pour trois ans (5) au plus

(1) *Ord. du Louvre*, t. I, p. 355 (ISAMBERT, t. II, p. 775), art. 37 : 1 denier pour 2 ou 3 lignes, selon que la ligne renferme 70 lettres ou davantage. — Il est clair que ce système ne s'applique pas à Caen : H. 242 (Ardennes), par ex., donne pour une série d'actes pris dans leur ordre chronologique de 1350 à 1396 : 14 lignes payant 12 d. — ; 16 ll. — 12 d.; 16 ll. — 18 d.; 20 ll. — 18 d.; 25 ll. — 12 d.; 19 ll. (exactement de la même longueur) — 12 d.; 20 ll. (plus longues) — 12 d.; 26 ll. (comme les précédentes) — 12 d.; — 27 ll. — 12 d.; 30 ll. — 2 s. 6 d.; — 24 ll. (aussi longues) — 2 s.: — 30 ll. — 2 s. 6 d.; — 30 ll. — 4 s.; 25 ll. — 2 s ; — 26 ll. — 2 s ; — 19 ll. — 2 s. 6 d. — En 1425 et 1429 (H. 220 — Ardennes) Guillaume Lecouvreur demande 3 s. pour des actes de 15 ll., 23 ll., 26 ll.; — dans la première moitié du XIVe siècle on demande 12 d. pour des actes de 21 ll., 16 ll., 13 ll., 23 ll.; etc.

(2) En 1363 (H. 220 — Ardennes) Jehan le Brébenchon perçut 12 d. pour deux actes l'un de 18 lignes et l'autre de 14 lignes (d'ailleurs lignes d'égale longueur) parce que la valeur *in contractu* était la même : l'un était une vente et l'autre son retrait ; — H. 227 (Ardennes) : le 5 Mai 1410, Colin de Vernay reçoit 3 s. pour un acte de 26 lignes, et le 9 Septembre il ne touche que 2 s. pour 27 lignes ; c'est que dans ces deux baux à fieffe la rente stipulée était de 30 s., 2 chapons et 30 œufs pour le premier, et seulement de 20 s., 1 chapon, 15 œufs pour le second. — Néanmoins, le principe d'après lequel le coût des actes était calculé n'apparaît pas toujours aussi clairement. Il y aurait sur ce point une étude intéressante à faire que nous n'avons pu qu'effleurer.

(3) Ms. 20.219 Nouv. acq. fr. — f° 47 — Deux habitants du Bourg l'Abbé qui se sont entendus au sujet de la vente d'une maison se rendent le lendemain à l'Abbaye « afin de passer le contrault de lad. vente devant tabellion ». — « Ce fut fait en la parroisse Saint Pierre (Notre Dame de Froide rue, etc.) de Caen en lieu acoustumé à passer lesd. obligations » : — Mention fréquente à la fin des actes.

(4) L'ordonnance de Juillet 1304, la loi organique de l'institution, faisait nommer directement les tabellions par un officier royal auquel elle donne le nom général de *præsidens* (articles 17, 19, 20, 23, 25 — *Ord. du Louvre*, t. II, p. 418). Mais déjà l'ordonnance de Philippe le Long, du 16 Novembre 1318, article 18 (*Ordonnances du Louvre*, t. 2, p. 672) dispose que « les noteries, sceaus et exploiz d'iceux seront doresenavant vendus et par enchières. » — L'ordonnance de Mars 1356, « faite en conséquence de l'Assemblée » des Etats-Généraux, en son article 8 interdit de bailler à ferme prévôtés vicontés et tabellionnages, parce que « ceuls qui tiennent lesdiz offices ainsi à ferme ne pensent que rober et exiger indeuement les subgez » (Ord. du Louvre, t. 3, p. 129). Mais, dès le 4 Septembre 1357, une ordonnance de Charles lieutenant du royaume (*Ibidem*, p. 180) enjoint de bailler à nouveau à ferme *officia prepositurarum, scripturarum tabellionatus* parce que leur administration en régie rapportait un revenu insuffisant. Une ordonnance de Jean du 5 Déc. 1360 (*Ibidem*, p. 439 n° 3) réitère, il est vrai, la promesse de ne plus affermer les tabellionnages, mais elle ne dut pas être mieux exécutée que la première. — Voir la note suivante.

(5) Ordonnance de Charles VI, du 7 Janvier 1407, articles 23-24 (ISAMBERT, t. 7, p. 164) — Une

offrant et dernier enchérisseur. Il est dédoublé en deux charges de clercs tabellions jurés, mises séparément aux enchères. Les adjudicataires devaient être reconnus capables d'exercer leur charge : c'était vraisemblablement le garde-scel qui en décidait. Il remplissait à leur égard la mission de surveillance et de contrôle incombant, d'après l'ordonnance de Juillet 1304, au magistrat qu'elle désigne sous le nom général de *præsidens* (1). Bien qu'à la différence de ce *præsidens* le garde-scel ne les nomme pas, les tabellions continuent à tenir de lui leurs pouvoirs et à prêter serment entre ses mains à leur entrée en charge : leur titre complet est « clerc tabellion juré de la ville et banlieue de Caen de Nous (le garde-scel) commis et depputé quant à ce ».

Les deux charges du tabellionnage de Caen étaient mises séparément aux enchères (2). — Le nombre des tabellions exerçant à la fois paraît à première vue supérieur à deux : mais c'est que chacun des deux titulaires de la charge peut déléguer ses pouvoirs à des *commis* (3) qui portent également le titre de tabellions, mais

ordonnance de Charles VII du 26 Juillet 1433 (Isambert, t. 8, p. 794) prévoit une ferme annuelle et un seul tabellion par châtellenie ; mais le *tabellion* dont elle parle correspond au *garde-scel* Normand et ses *notaires commis* sont nos tabellions. — E. — Registre de Guillaume Caudebec f° 3 v° : « Le pénultième jour de Septembre l'an de grâce mil CCCC. quarante ung commencement de lad. ferme du tabellionnage de Caen pour trois ans prouchains ensuivans. — Devant ledit Guillaume Caudebec James Dryland escuier garde du scel des Obligations de la viconté de Caen. »

(1) Articles 17, 18.

(2) Démontré par les registres qui réunissent les actes des deux tabellions en exercice, celui de 1435-39, par ex. On lit en effet : 1) En tête : « C'est le registre Jehan Desmaires tabellion en la ville et banlieue de Caen pour trois ans commenchans à la saint Michiel l'an mil C. C. C. C. trente cinq — exercé par Guillaume de Vernay depuis le jour saint Michiel jusques au second Novembre ensuivant que led. Desmaires enchiéry lad. ferme qui estoit en la main de Cassin Grouart, par le transport duquel led. de Vernay avoit exercé led. tems. — Henri Desquay escuier garde du seel » — 2) F° 11 — en titre : « Le registre de héritage de Guill. de Vernay mis et juré tabellion pour le roy nostre sire en la ville et banlieue de Caen pour trois ans commenchans au jour saint Michiel inclus l'an de grâce mil C. C. C. C. trente cinq et fenissans aud. terme exclus lesd. trois ans révolus. — Henry Descay escuier lors garde du seel des obligations de la viconté de Caen ». — En outre, dans les périodes pour lesquelles nous possédons les registres d'un tabellion, nous rencontrons de nombreux actes passés devant un autre tabellion juré de la ville et banlieue de Caen qui n'est pas *commis*, délégué par lui : Guillaume Caudebec, p. ex. acte du 25 Juillet 1449 dans le Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 10 v°, à une époque pour laquelle le registre de Jehan Lebriant est conservé ; — Guillaume Lecouvreur : p. ex. acte du 25 Février 1396 dans H. 242 (Ardennes), alors que le premier registre conservé de Colin de Vernay commence en 1395 — ; l'ordonnance d'Echiquier de 1462 (Lerouillé f° 30v°, col. I, *in fine*) exigera que les deux tabellions du ressort soient présents à la rédaction de chaque acte et le signent conjointement.

(3) Guillaume de Vernay (cf. note précédente) était un tabellion en second exerçant

exercent sous le nom et la responsabilité de leur commettant.

Les registres de minutes étaient la propriété des tabellions comme leur charge même (1). Ils continuent après leur sortie de charge à jouir du droit de grossoyer les actes qui ne l'avaient pas encore été ou à refaire les lettres détruites. Ce droit, ils pouvaient le léguer ou le vendre avec leurs registres (2). Mais les acquéreurs ou héritiers des registres devaient être reconnus aptes à en grossoyer le contenu par le garde-scel : quel que soit le titre de leur acquisition, ils sont obligés de s'en faire constituer *gardes par justice* (3). Lorsqu'ils n'étaient pas jugés capables ou que l'on refusait de se charger de registres trouvés dans une succession, ceux-ci, conformément à l'article 23 de l'Ordonnance de Juillet 1304, étaient remis en garde à un tabellion : en ce cas, le profit résultant de la confection des grosses ou expéditions était partagé par moitié entre les héritiers ou acquéreurs d'une part, et le garde des registres d'autre part.

Origines du Tabellionnage à Caen. Clercs Jurés et Clercs

sous Cassin Grouard, puis sous Desmaires, pour l'une des charges de tabellionnage, quand il acquit pour son compte l'autre charge à la S[t] Michel 1435 ; — cf. f° 206 du même registre de 1435-39 : « Nota que Jehan Lebriant fut commis à passer soubz Guill. de Vernay tabellion juré à Caen environ le 17[e] jour de Juing led. an (1437) et que les arrestz en sont enregistrés ailleurs en ung caier de parchemin à part soy » ; — Cartul. du Trésor S[t] Pierre f° 70[vo] — 17 Janvier 1371 (1372 n. s.) : » Devant Robert Lemonnier clerc juré commis et estably pour et en nom de Jehan d'Avennez clerc tabellion » ; — H. 238 Ardennes — 31 Janvier 1372 (1373 n. s.) ; — etc. — Ce sont les *substitutos idoneos, approbatos, fideles et juratos* de l'Ord. de Juillet 1304 art. 26 (Isambert, t. II, p. 824) — cf. Ord. d'Echiquier de 1462 dans Lerouillé, f° 30[vo], col. 2, l. 8.

(1) Pratique contraire à l'Ordonnance de 1433 (Isambert, t. 8, p. 795) qui attribue la propriété des registres à l'officier scelleur (elle l'appelle tabellion, mais il correspond au garde-scel Normand) ; — conforme au contraire à l'Ordonnance de Juillet 1304.

(2) E. — Guillaume de Vernay — 28 Mai 1437 — f° 197[vo] ; Jehan Anquetil vend à Jehan Lebriant tous les registres que son père tabellion es mettes des sergenteries de Bretteville sur Laise et Tournebu fit et passa, « voullant qu'il en joisse et face et reface les lettres des contraulx contenus en (iceulx), ainsi que personne ordonné et estably à garde de registres de tabellion fait et doit faire ». Quand on quittait le pays on devait revendre ces registres ; on ne pouvait les emporter (Ord. de Juillet 1304 article 12).

(3) Mandement du 18 Août 1363 au dos d'une lettre portant la date du 4 Août 1362 — (Cartul. du Trésor S[t] Pierre, f° 20) adressé par le bailli au tabellion Gieffroy Morice : « Les escrips et registres de feu Michel le Poittevin vous ont esté baillés par Justice à garde et pour en faire les lettres qui encores sont à faire aux bonnes gens » ; — cf. Ordonnances de Juillet 1304 art. 12 et de 1433 — En vertu de cette dernière ordonnance une amende arbitraire peut être prononcée contre les détenteurs de registres négligents. — Avant de remettre les registres d'un tabellion décédé à son successeur un officier royal (viconte ou garde-scel en Normandie) examinait s'ils étaient régulièrement tenus : Ord. de Juillet 1304 — art. 23.

Commis. — Cette organisation du tabellionnage que l'on vient d'esquisser appartient au XVe siècle et aux dernières années du siècle précédent. Quand et comment a-t-elle été introduite? — Les ordonnances royales de 1302 et 1304 (1) réglementent les tabellionnages existants, mais ne prescrivent pas d'en établir là où il n'y en a pas. C'est donc encore uniquement aux sources locales qu'il faut demander les origines du tabellionnage à Caen.

Ici encore, c'est seulement peu à peu que le garde-scel fut réduit à ses fonctions de scelleur et cessa de recevoir et dresser lui-même les contrats. Le Cartulaire de Calix (2) contient la copie d'un bail du 5 mars 1367 (1368 n. s.) qui est encore passé devant le garde-scel seul, à une époque où le tabellionnage fonctionne déjà depuis de nombreuses années. — En dehors même de cet acte isolé et tardif et de la période peu connue des origines, il y a une dizaine d'années (1345-55), où les deux procédures ont coexisté, très vivantes l'une et l'autre, comme les lettres de juridiction et les chartes sous sceau privé entre 1300 et 1315.

Le tabellion, c'est-à-dire l'officier titulaire d'une charge consistant à recevoir les actes, à en conserver la teneur dans un registre de minutes et à en dresser une grosse qu'il porte à sceller au garde-scel, apparaît d'abord sous le titre officiel de « *clerc juré de nous* (le garde-scel) *commis et depputé* ». A Caen, le mot de *tabellion* ne s'ajoute d'une manière normale à ce titre (3) qu'à partir de 1380, quoiqu'il y soit joint de temps à autre dès les premières années où on rencontre des clercs jurés. Nous avons la certitude que la personne devant qui l'acte est passé est bien un officier propriétaire d'une charge de tabellionnage seulement si l'une au moins de ces trois conditions est remplie : 1) La présence du mot « *juré* » dans son titre, signe qu'il est un officier assermenté agissant sous sa responsabilité personnelle ; — 2) S'il signe l'acte : la possession d'un « *signe manuele* » emporte la même conclusion

(1) Isambert, t. II, p. 775 et ss.; — 818 et ss.

(2) F° 81.

(3) Mais bien auparavant dans la langue courante le mot *tabellion* symbolise la juridiction gracieuse : Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 129vo : les frères prêcheurs constituent en 1353 un procureur pour délaisser un immeuble selon les circonstances « devant justice ou *tabellion* (Appendice N° 23) ».

que la prestation d'un serment ; — 3) S'il a des registres de minutes dont il apparaît comme personnellement propriétaire.

Ces trois caractères essentiels du tabellion apparaissent réunis chez les clers qui reçoivent les actes aux environs de l'année 1350 : Gaieffroy le Honnestre (1) rédige en qualité de « *clerc JURÉ de nous commis* » un acte de donation de rente et le signe le jour de la S. Nicolas (le 9 mai) 1348 ; — le 26 mai 1349, Henry Hay s'intitule également clerc *juré* (2) ; — le 22 août 1349, Blésot de Léon dresse un acte dans les mêmes conditions (3) ; à la Madeleine (4) (22 juillet) de la même année 1349, Jehan de la Fontaine « notaire (5) *juré* et commis » dresse et signe un acte de vente.

Ces clercs jurés ont en même temps des registres : Le fonds de Saint-Etienne (6) renferme un extrait fait en 1623 du registre appartenant à « Henry Hay tabellion juré et commis par le roi nostre sire en la ville et banlieue de Caen ». C'est un bail du 18 Juillet 1354. — Le registre H. 2.041, composé de copies de minutes opérées pour le compte de l'Abbaye de Saint-Etienne, montre un acte (7) du 2 septembre 1358 et le registre de Mémoires et Extraits de tabellionnages de la Trinité reproduit ainsi une minute (8) du 14 novembre 1356 : il faut que les auteurs de ces deux compilations aient pu au XVe siècle feuilleter des registres tenus par ces premiers clercs jurés. — Ces registres sont déjà la propriété de leurs rédacteurs et la procédure de la confection et de la réfection des lettres à l'aide des minutes qu'ils renferment fonctionne réguliè-

(1) Cartulaire du Trésor S. Pierre f° 140 — les cartulaires cités mentionnent la signature du tabellion.

(2) Cartulaire de S. Sauveur f° 21.

(3) Cartulaire de Vaucelles f° 1 v° « clerc tabellion juré et estably es mettes des sergenteries Morant et Bart » — Donation d'une rente Neuve rue de Vaucelles ; ordinairement il est appelé « clerc de nous comis et député » : H. 2160 (saint Etienne) Jeudi avant Noel (22 Déc.) 1351 ; H. 220 (Ardennes) — Vendredi après la S. Denis (12 Octobre) 1352.

(4) Cartulaire du Trésor S. Pierre f° 155.

(5) L'abréviation *nre*, assez fréquente devant le titre des clercs jurés, est embarrassante ; faut-il lire simplement *nostre* ? Une expression telle que « *nostre* juré de *nous* commis » n'est-elle pas bien redondante ? Le mot *notaire* d'ailleurs se rencontre : G. paroisse S. Jean, lettre du garde-scel (original) du 9 Août 1362 : « Devant Thomas Lefèvre *notaire* (en toutes lettres) juré de nous commis et député » ; — Cartulaire de l'Hôtel Dieu f° 184v° : Michel le Poittevin : « *nre* clerc *notaire* juré de nous commis ».

(6) H. 2161.

(7) F° 322v°

(8) F° 94v° — Ni l'un ni l'autre ne donnent le nom du *clerc juré*.

rement : Gieffroy Morice est chargé par mandement du bailli de dresser une lettre, que la mort n'avait pas laissé le temps de grossoyer à Michiel le Poittevin, d'après *son* registre (1). Ceci est décisif : Si Michiel le Poittevin, « clerc juré de nous commis et depputé », — n'avait été qu'un délégué du garde-scel et non un officier titulaire d'une charge distincte, le bailli n'aurait pas eu à intervenir ; le garde-scel aurait dressé lui-même ou fait dresser par un autre agent les lettres que la mort de son représentant avait laissées en souffrance. Ici au contraire un officier titulaire d'une charge déterminée, qui l'avait achetée et en percevait les profits, à dû être remplacé ; le bailli a été obligé d'intervenir pour faire remettre ses registres de minutes à quelqu'un capable de les grossoyer et pour transporter à un autre clerc ce pouvoir *d'en faire lettres* qui appartenait à leur propriétaire.

Mais le tabellionnage est bien antérieur à Caen au milieu du XIVe siècle : Dès 1329, un acte (2) est passé « devant Richart de la Bruyère, *nrc* (notre? notaire?) clerc de nous commis quant à ceu » ; les lettres dressées par ces *clercs commis* du garde-scel sont assez nombreuses (3) jusque vers 1350 et il y en a une de

(1) Cartulaire du Trésor S. Pierre f° 20 (4 Août 1362) ; — aux f°s 125 (12 Juillet 1362) — et 184vo (11 Mai 1359) figurent des lettres de Blésot de Léon « clerc juré de nous commis et depputé » grossoyées également après sa mort — Les trois lettres portent à la fin : « Et fut ceste lettre faitte depuys la mort dud. Blésot (ou Poittevin) et extraitte de son registre par le mandement de justice incorporé au dos de ces lettres », et le nom du garde scel. — Ce mandement est une lettre du bailli, du 18 Août 1363, adressée à Gieffroy Morice, désigné comme tabellion *juré* en icelle ville de Caen (Cartulaire S. Pierre ms. 17136 f° 202 — 24 Févr. 1362) : « Les escrips et registres de feu Michiel le Poittevin vous ont esté baillés par justice à garde et pour en faire les lettres qui encores sont à faire aux bonnes gens. — Sy vous mandons et à ce faire commettons que toutes lettres qui esd. escrips et registres sont encores à faire vous faittes à ceulx à qui ilz sont et qui vous les demanderons ; — et en celles qui seront faites incorporez cest mandement au dos de chascune soubz vostre signe et semblablement en celles que vous faittes par lesd. escripz et registres, en faisant en expresse mention en icelles, — Sauf le droit des parties et sans préjudice » — Cf. la procédure de la refection des lettres détruites, p. 204.

(2) G — Cartul. S. Pierre f° 216 — Vendredi avant la S. Vincent 1329 (19 janvier 1330, n. s.) (le copiste a écrit 1429 : mais au XVe siècle la date est indiquée toujours par le quantième du mois et l'on ne rencontre plus de *clercs commis*) ; — f° 116vo — en 1330 mercredi avant l'Ascension (16 mai) : « Devant Thibault de la Bruyère clerc de nous commis ». — Cartul. de Fontenay le Marmion N° 118, p. 159 — 2 sept. 1332 : « Devant Raoul Morice, clerc, de nous commis ».

(3) Cf. p. ex. : H. 220 (Ardennes) — 18 Avril 1343 et H. 231 — S. Perronnelle, (13 juillet) 1343 — Devant Jehan Le Gloy « clerc de nous commis » (originaux) ; — G. Cartul. S. Pierre f° 116vo en 1330 ; » — Cartulaire S. Pierre ms. 17136 — f° 195 — en sept. 1341 — « Devant Robert Le Bergier clerc de nous commis » ; — Livre Rouge N° 312

1360 (1). L'omission du mot *juré*, l'absence de toute trace laissée par des registres leur ayant appartenu, et la quasi-certitude engendrée par l'arrêt d'Echiquier de 1336 (2) que de tels registres ne sont généralement pas tenus en Normandie à cette époque, n'empêchent-ils pas de les assimiler aux *clercs jurés* qui leur succèdent dans la rédaction des contrats ? Ne pourrait-on voir en eux de simples délégués du garde-scel recevant les actes à sa place et sous sa responsabilité ? Ils apparaissent en 1329, au moment où tout le monde décidément a renoncé aux chartes sous sceau privé et où par suite le garde-scel ne peut suffire à la passation de tous les contrats. Leur rôle cesse vers 1350, quand les *clercs jurés* titulaires d'un office attirent à eux toutes les affaires. — Cette hypothèse, en apparence séduisante, doit pourtant être écartée : Les *clers commis* signent les actes qu'ils rédigent tout comme les clercs jurés, marque certaine qu'ils sont rédigés sous leur propre responsabilité ; — le même personnage *clerc commis* dans un acte peut être désigné comme *clerc juré commis* dans un autre ; cela est rare, il est vrai, mais cette rareté tient uniquement à ce que chaque clerc a son formulaire stéréotypé et que les uns ont omis le mot juré et que les autres l'ont mentionné dans l'intitulé de leur fonction (3). C'est une simple variante dans la terminologie des clercs qui donne l'illusion de deux catégories distinctes parmi eux : l'habitude d'ajouter le mot *juré* à leur titre s'est introduite peu à peu, comme plus tard ils l'ont encore accru du mot *tabellion* exceptionnel à l'origine. Cet allongement des formules qui augmente

p. 294 — « Devant Guillaume Guernon, clerc, nostre tabellion » — le 21 Janvier 1342 n. s. G. Cartulaire S. Pierre f° 284 en 1344 — Devant Jehan de Paradis ; — Cart. S. Sauveur f° 3vo et 4 — Devant Guillaume Piogier ; — Cartul. du Trésor S. Pierre f° 138vo en 1343 — Devant Jehan Le Gloy, etc.

(1) Cartul. de l'Hôtel Dieu f° 185 — Chandeleur 1360 (1361 n. s.) « Devant Guillaume Piogier de nous commis ».

(2) Cf. *supra* p. 196 note 3.

(3) H. 2160 (S. Etienne) — Jeudi avant Noel (22 Décembre) 1351 : Blésot de Léon *clerc de nous comis et député ;* — H. 220 (Ardennes) — Vendredi après la S. Denis (12 Octobre) 1352 : *Blésot de Léon clerc* JURÉ *de nous commis ;* — Henry Hay, partout ailleurs *clerc juré*, est appelé *clerc commis* dans le Cart. du Trésor S. Pierre f° 139 : S. Simon et S. Jude (28 Octobre) 1353. — A Thorigny (Manche) Pierres le Veel prend le titre de *clerc tabellion* JURÉ en 1321, tandis qu'il s'intitule en 1317 : *clerc commis et deputey pour oir les confessions des lettres de roy :* collection Mancel — Recueils de chartes — tome 17 — pièces N°s 5 et 6 (communiquées par M. Sauvage). — Dans les clauses finales l'acte porte ordinairement : *à la relation de nostre commis,* — même si le rédacteur a pris au début le titre de *clerc juré.*

sans cesse le nombre des mots employés à désigner une même chose se remarque dans toutes les clauses des actes à cette époque.

Il reste seulement que ces premiers clercs, jusqu'à une date encore impossible à préciser entre 1336 et 1354, n'ont pas tenu de registres de minutes. Ce fait, si important qu'il soit, ne saurait nous empêcher de reconnaître en eux des officiers propriétaires d'une charge consistant à recevoir les actes des particuliers et à les faire sceller après les avoir signés. — Le qualificatif de clerc *juré* et l'existence de registres sont d'ailleurs si peu liés que vingt-cinq ans avant l'arrêt de 1336, le 10 mars 1312 (n. s.) Johan Caperon s'intitule déjà « *clerc juré* des lettres de roy de la visconté de Caen, de nous (le garde-scel) à ce espécialement commis et envoié » (1).

Origines en Normandie. — C'est à la même époque que le tabellionnage s'installe dans les vicontés voisines : Le 15 novembre 1314 une lettre du garde-scel de Bayeux est rédigée par Denis Eude, *clerc tabellion juré* à Thorigny (2) ; — à Vire, dès 1312, un contrat est reçu par un *clerc tabellion juré* commis par le viconte (3) ; dans la viconté de Coutances, nombreux sont les actes passés devant des *clers tabellions jurés nostre sire le roy* à partir de 1311 (4) ; en 1308, on rencontre un *clerc jurey* dans la viconté de Carentan (5) et, à compter de cette même année, la série des tabellions paraît ininterrompue à Falaise (6) ; en 1307, en 1302, des lettres sont dressées par Vincent Surel, *clerc de la visconté de Valoignes* (7), qui s'intitule *tabellion* en 1315 (8) ; dans la viconté d'Auge, un *tabellion juré* rédige une lettre de viconté le 11 mai 1299 (9) ; à partir de 1298, dans la viconté d'Avranches, les *tabellions jurés nostre sire le roy* paraissent fonctionner régulière-

(1) Cartul. de Fontenay le Marmion N° 59, p. 82 — Lettre du garde-scel de la viconté de Caen ; — cf. également le *clerc tabellion juré* de Thorigny cité dans la note précédente, et les *clercs jurés* cités dans les notes suivantes.

(2) Cartul. de Fontenay le Marmion N° 113, p. 150.

(3) Cartul. de la Luzerne N° 172, p. 162.

(4) Ibidem, IIe partie, N° 1, p. 171 ; N° 3, p. 173 ; N° 5, p. 175, etc.

(5) Cartul. du Prieuré de la Perrine N° 24.

(6) Cartul. de Fontenay le Marmion, N° 86, p. 117 ; N° 111, p. 147 ; N° 65 ; N° 88, etc.

(7) Livre Rouge N° 204, p. 222 ; — Cartul. de Bricquebec N° 78, p. 264.

(8) Cartul. de Bricquebec N° 92, p. 274.

(9) Cartul. de Fontenay le Marmion N° 63, p. 88.

ment (1); — enfin d'aussi bonne heure que le 24 décembre 1294 une lettre scellée par le viconte de Neufchâtel est passée « par devant J. D., *clerc, adonc estably pour passer les lettres le roy* en la baillie du conté d'Eu » (2).

Hypothèse sur la Discontinuité de l'Institution à ses Origines. — On est assez surpris de constater ainsi la présence de tabellions à Caen dès le début du siècle, alors que jusque vers 1348 les actes reçus par eux semblent être si rares (3). Mais : d'abord le nombre des actes conservés est faible pour cette période ; puis, s'il y a *eu des* tabellions à Caen dès avant 1312, il n'est pas certain qu'il y en eût pour *toutes* les années. D'abord, parfois le roi lui-même révoque les tabellions antérieurement créés, pour revendre une seconde fois les charges sans doute (4). En outre, ce dédoublement de leur office privait les garde-scel d'une partie de leurs émoluments ; peut-être se sont-ils efforcés et ont-ils réussi maintes fois à empêcher l'adjudication de la charge ou, ce qui reviendrait au même pour la question présente, s'en sont-ils souvent dans les premiers temps portés enchérisseurs pour leur propre compte. De tels faits n'étaient pas rares. Le bailli de Rouen a résisté un demi-siècle à l'établissement du tabellionnage (5). — Enfin, que l'on songe que le recours au tabellion pour la rédaction des actes n'a dû entrer que peu à peu dans les mœurs : Comme les lettres de juridiction et les chartes, les deux procédures, c'est-à-dire celle de la rédaction directe par le scelleur et celle où l'on passe par l'intermédiaire d'un tabellion, ont été placées côte à côte, sous le régime de la libre concurrence. Le précieux avantage de pouvoir

(1) Cartul. de Montmorel N° 271, p. 259 (lettre du viconte); N° 272, p. 259 (en 1303) lettre du garde-scel de la viconté ; N° 234, p. 230, en 1311, etc.

(2) Cartul. de S[t] Michel du Tréport N° 238, p. 270.

(3) Le ms. in-folio 126, t. 2, f° 37 de la Bibliothèque municipale de Caen mentionne une lettre « passatam coram Ricardo Langlois, tabellione Cadomi, anno D. 1313 die mercurii decima tertia mensis Septembris » : Mais il faut lire 1363 ou 1373, car c'est vers cette époque que ce Richard Langlois a exercé (Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 145, lettre du garde-scel du 31 Août 1364 ; — Ibidem, f° 13 v°, lettre du garde-scel du 1[er] Janvier 1376 (77) ; — Livre de Jehan Blondel f° 15, lettre du 6 Décembre 1379, etc.) — le procédé de datation par le quantième du mois suffirait d'ailleurs à faire rejeter la date portée au ms.

(4) Ordonnance de Louix X, en 1315, révoquant tous les tabellions des pays coutumiers — : Isambert, t. 3, p. 59, et *Ordonnances du Louvre*, I, p. 357.

(5) Barabé, *Tabellionnage Normand*, p. 13.

se référer aux registres de minutes en cas de perte du titre a assuré le triomphe du tabellionnage, dès que les clercs se sont décidés à tenir effectivement de tels registres. Les effets du siège de 1346, avec la terrible destruction de chartriers qu'il a entraîné, durent contribuer à démontrer l'immense supériorité de la nouvelle procédure en ces temps troublés. De là, la brusque multiplication des lettres rédigées par les clercs jurés vers 1350 et la disparition des actes reçus par le garde-scel à la même époque.

En résumé, les bourgeois, d'abord obligés d'aller passer leurs contrats devant leur seigneur terrien, ont acquis le droit de dresser eux-mêmes des actes sous leur sceau privé; mais tous, qu'ils fussent ou non de son domaine direct, ont bientôt renoncé à cette prérogative pour recourir à la juridiction gracieuse du roi leur souverain. C'est une petite manifestation d'un vaste phénomène : en général, en France, la bourgeoisie des villes n'organise pas une vie municipale indépendante. — L'écriture prend une place de plus en plus importante, devient la solennité essentielle des contrats avec l'apposition du sceau, tandis que des déclarations orales quelquefois encore accompagnées d'une cérémonie symbolique (remise d'un couteau) constituaient la substance des plus anciens contrats que nous avons rencontrés. — La publicité, par suite, a diminué d'importance : elle est encore au XIIIe siècle une solennité substantielle de l'acte, indispensable pour ensaisiner l'acquéreur lui-même ; au XIVe siècle, elle n'a plus d'effet qu'à l'égard des tiers ; moins importante par ces effets, elle est aussi devenue moins large, moins efficace à l'égard des tiers eux-mêmes : quelques témoins de hasard présents à une lecture, ont remplacé la réunion de tous les paroissiens à la messe du dimanche. — Par contre, les premiers efforts faits, dès la fin du XIIe siècle, pour conserver une trace durable du contrat par l'insertion aux rôles de l'Echiquier ont abouti aux registres de minutes des tabellions.

CHAPITRE III

La Tenure héréditaire à Rente (foncière ou constituée) Droits et Obligations réciproques des Débirentiers et des Crédirentiers (fin du XIIIe-XVe siècles)

On n'entreprendra pas ici une étude théorique sur la nature juridique de la rente foncière et de la rente constituée : On essaiera uniquement de déterminer de quels droits, en pratique, dans le Bourgage de Caen, jouissaient les bailleurs à rente de fonds de terre et les acheteurs de rentes d'une part, les tenanciers de fonds grevés d'une rente foncière ou de rentes constituées, d'autre part. En même temps naturellement, apparaîtront leurs obligations réciproques, puisque dans ces contrats synallagmatiques les droits de l'une des parties sont les obligations de l'autre.

Il n'y aurait pas intérêt à séparer en deux chapitres distincts l'étude de ces droits et obligations selon que la rente serait foncière ou constituée : ces rentes diffèrent par leur mode de création ; mais, aussitôt qu'elles existent, les rapports réciproques du crédirentier et du débirentier ne diffèrent pas essentiellement selon que l'une ou l'autre opération leur a donné naissance. Pratiquement, il est très souvent impossible de discerner dans les textes si l'on est en présence d'une rente foncière ou d'une rente constituée : La majorité des actes intéressant les rentes sont des aveux par lesquels une personne se reconnaît obligée à acquitter telle rente à l'occasion de tel héritage qu'elle possède. Cette rente est-elle due parce que cette personne ou ses auteurs ont pris ce fonds à

bail héréditaire, ou parce qu'ils ont vendu le droit d'y percevoir une rente? Nous n'en savons rien (1). Bien souvent une rente est *foncière* par rapport au débirentier qui s'y est obligé en retour de la concession à bail héréditaire du fonds grevé ; — *constituée*, au regard du crédirentier qui l'a achetée au bailleur de la terre. — Il suffira de signaler à mesure qu'on les rencontrera les détails particuliers à l'une ou à l'autre espèce de rentes. A elles deux, elles ne constituent à vrai dire, au point de vue du régime juridique de la terre qu'une seule institution : *la Tenure héréditaire à rente.*

Nous rappelons que sous le nom de *crédirentier* nous désignons l'ayant-droit à la rente, qu'elle tire son origine d'un bail ou d'une constitution à titre onéreux ou gratuit, sauf à recourir aux désignations plus précises de *bailleur* et *d'acheteur* ou *donataire* dans les cas où il est nécessaire de distinguer. — Tout obligé à la rente est pour nous le *débirentier* ou *tenancier* ; exceptionnellement il faudra spécifier s'il est, soit un *preneur* du fonds à bail héréditaire, soit un *vendeur* ou *donateur* de la rente pesant sur le fonds. — Le titre de *vendeur de rentes* sans autre explication est réservé au crédirentier qui aliène une rente ancienne.

SECTION I

Analyse des Droits du Tenancier

La garantie du preneur dans le Bail à rente foncière. — Quand la naissance de la rente a pour cause la concession de la terre au débirentier, le contrat de fieffe lui accorde naturellement vis à vis de son bailleur deux prérogatives dont il ne saurait être question en cas de constitution de rente : c'est d'abord le droit de se faire mettre en possession et saisine du fonds en exécution de la clause d'ensaisinement écrite dans son titre (2) ; c'est ensuite le droit

(1) Ainsi : Cartul. de Calix f° 24, en 1335 — Guillaume Porte reconnaît que lui et ses hoirs seront tenus payer à l'abbaye de la Trinité 7 setiers de froment de rente à raison de 4 acres *en terrour de Caen*. Il ne dit pas si cette terre a été concédée en fieffe par les religieuses ou si elles ont acquis cette rente par vente ou donation d'un tenancier de la terre. Tout ce qu'on peut supposer, c'est que probablement l'acte qui a donné naissance à cette rente remonte à plusieurs années et cela même est loin d'être certain. — Les actes de ce genre sont légion.

(2) Cf. *supra* p. 169, 172 et 189.

d'appeler son bailleur en garantie s'il vient à être troublé dans sa possession et de se faire dédommager par lui de toute éviction totale ou partielle.

Pratiquement, c'est le plus souvent à l'occasion de rentes non spécifiées lors de la conclusion du contrat que joue la garantie (1). Générale quant à ses causes d'ouverture, l'obligation de garantir est aussi générale quant à son objet : tout le patrimoine du bailleur en répond, et cela dès avant l'introduction des « *lettres de roi* » et de *l'obligatio Bonorum* (2). La garantie est de droit commun et il faut une clause expresse pour l'écarter complètement (3) ou en diminuer l'étendue.

Au XV[e] siècle on stipule souvent une double restriction de cette créance conditionnelle du preneur : 1) Quant aux causes d'ouverture : le bailleur déclare ne promettre la garantie que « de son faict, coulpe et obligaçion » (4) ; il n'est dès lors obligé à défendre ou dédommager le preneur que si les droits prétendus par des tiers ont leur origine dans son propre fait. Si quelque rente ancienne venait à apparaître après le bail, le preneur en subirait seul les conséquences. — 2) Quant à l'objet de la créance (5) : le bailleur n'y oblige que sa rente, c'est-à-dire il

(1) V. *supra* p. 169, note 2 et p. 194, note 1. — Cf. E. Colin de Vernay, p. 813 — 4 juin 1415 et p. 873 — 31 Décembre 1415 ; G. Cartul. S. Pierre — f° 62 (Chandleur 1358 n. s.) ; — H. 2205 (S. Etienne) — 23 juin 1389 ; etc — H. 2041 (S. Etienne) f° 239 — 23 Sept. 1398 — Procès entre bailleur et preneur au sujet de la garantie ; un crédirentier s'est découvert après le bail et le preneur réclame satisfaction, car le fonds lui avait été baillé en fieffe pour 15 s. de rente : « et partant lui (avoit) promis garantir led. (bailleur) pour toutes autres rentes, services, faisances et redevances que aucuns y pourroient ou peussent callengier ne demander » ; le bailleur reconnaissant la justice de la demande renonce à sa rente et promet en outre de dédommager entièrement le preneur pour le surplus. — Cf. un exemple de ces procès à l'occasion de la garantie — Reg. de Mémoires et Extraits f° 102v°, 3 janv. 1384 (1385).

(2) Cf. *infra* Chapitre VI Section I.

(3) Ce qui est très rare — cf. pourtant Cartul. de l'Hôtel Dieu f° 29v° 30 Mai 1392 — Bail de masures à Vaucelles : « Et ne sera tenu led. (bailleur) à garantir lesd. masures » — La garantie n'est pas écartée pour un jardin concédé en même temps.

(4) E. Colin de Vernay p. 122 — 20 Sept. 1410 « Lesquelles places led. (bailleur) et ses hoirs ne seront tenus à riens garantir, excepté seulement si led. (bailleur) les avoit vendues et transportées en aucune manière ». E. Jehan Desmaires f° 18 — 28 Oct. 1435 ; — f° 28v° — 4 janv. 1435 (1436) ; — E. Jehan Lebriant f° 5 — 20 juin 1447 ; f° 44 — 5 juin 1448 — etc

(5) Le 16 Oct. 1402 (E. Colin de Vernay p. 498) le bailleur d'un fonds moyennant une rente de 30 s. stipule qu'il ne devra aucune garantie s'il se présente d'autres rentes pour une valeur inférieure à 15 s. de rente annuelle ; si la demande dépassait 15 s. de rente, il rabattrait de sa propre rente jusqu'au nombre de 15 s., mais non de plus, « quelconques charges que lesd. places fissent » : il n'oblige donc à la garantie que la

consent à rabattre de la rente qui lui est due en vertu du bail une valeur correspondante à celle dont le fonds est diminué par une éviction partielle (la découverte d'une rente qui le grève, par exemple) ; mais, si le preneur subit une perte supérieure à la valeur de la rente foncière, il ne peut s'en faire intégralement dédommager. Cette dernière hypothèse se réalisait, si, ayant traité avec un non propriétaire, il venait à être évincé d'un fonds concédé pour une rente inférieure à sa valeur réelle, ou qu'il avait amélioré à ses frais depuis le bail ; il pouvait arriver encore que des rentes dues à des tiers pour une somme supérieure au montant de la rente foncière fussent découvertes après le contrat. — Exceptionnellement les deux restrictions de l'obligation de garantie sont réunies dans le même contrat : ainsi, en 1436, les religieux de l'Hôtel-Dieu baillent en fieffe trois maisons rue Exmoisine et stipulent qu'ils n'obligent à la garantie que leur rente et « à raison de leur fait ou coulpe et non autrement » (1).

Entrée en jouissance. — Assez souvent la mise en possession du preneur n'est pas immédiate : elle est reculée jusqu'au premier ou au second terme (Noël, Saint-Jean Baptiste) qui suit la conclusion du contrat (2). Durant ce temps le bailleur perçoit les fruits et acquitte les charges. Mais il ne peut faire aucun acte de disposition tendant à diminuer la valeur du fonds : ainsi, il ne pourrait « couper ne esmonder aucun bois sur lesd. lieux » (3).

moitié de sa rente ; — G. Cartul. S. Pierre f° 9 — 5 Avril 1388 — Bail à fieffe : « Et se aucune chose estoit demandée sur led. héritage outre lesd. 100 s. t. de rente (foncière) et 28 l. 13 s. t. de rente que avoit eubz et acquis sur led. héritage led. (preneur), — led. (bailleur) le sera tenu à garantir aud. (preneur) et à ses hoirs, en tant comme se peult monter à la valeur de ladite rente (foncière) *et de non plus* » — G. Cartul. S. Pierre f° 332 v° — 8 Déc. 1437. — E. Colin de Vernay p. 759 — 22 janv. 1414 (1415) — Le bailleur oblige sad. rente seulement pour toute garantie ; — E. Jehan des Maires f° 64 — 29 Mai 1436 — ; E. Jehan Lebriant f° 32 v° — 22 Février 1447 (1448).

(1) G. Cartul. S. Pierre, f° 333 — 27 Mars 1435 (1436 n. s.).

(2) E. Colin de Vernay, p. 261 — 7 Août 1411 — Le bailleur « tendra lad. maison et appartenances jusques à Nouel prouchainement venant, ainsy que icelluy Roger (le bailleur) la sera tenu à rendre quitte de toutes choses jusques à icellui terme; premier terme du poier lad. rente commenchant à la Sainct Jehan Baptiste prouchainement venant » ; — E — Jehan.-Desmaires — f° 202 — 4 Juin 1437 — etc.

(3) E. Jehan-Desmaires, f° 80 v° — 18 juillet 1436 « Desquelz héritages led. (bailleur) aura les levées et exufruis pour ceste présente année, et les sera tenu acquitter jusques au jour Sainct Michiel prouchainement venant y compris. Pendant lequel temps il ne pourra couper ne esmonder aucun bois sur lesd. lieux » ; — f° 183 — 4 Mai 1437 — Les bailleurs demeureront saisis et auront les fruits et revenus pour cette présente

Evidemment il ne saurait y constituer de nouvelles rentes, car, s'il garde la possession et la jouissance, le droit réel a été transmis au preneur le jour de la passation du contrat (1). — Naturellement la rente foncière n'est due qu'au terme suivant la mise en jouissance effective.

La Propriété sujette du Tenancier. — Le débirentier établi héréditairement sur un fonds grevé d'une rente, foncière ou constituée quant à son origine, peu importe maintenant, est considéré comme son *propriétaire* : il en est, disent les textes, le *tenant propriétaire* (2). Le fonds lui a été *baillé en fieffe et afin de héritage perpétuel pour soy et ses hoirs*. Les clauses d'ensaisinement sont rédigées dans les mêmes termes qu'en cas de vente ou de donation (3) et le bailleur fait connaître son aliénation dans des termes aussi énergiques : il déclare avoir *baillé en fieu*, *quitté*, *cessé*, *transporté et du tout en tout afin d'éritage à tousjours mais ottroyé et délaissé pour soy, ses hoirs ou aians-cause* (4). Comme à un acheteur ou à un donataire, tous les titres de propriété intéressant le fonds doivent être remis au preneur (5). Investi d'un droit perpétuel et héréditaire, c'est lui seul désormais qui représente la terre concédée à l'égard des tiers et sur qui retombe la charge d'acquitter les obligations réelles qui pèsent sur elle : c'est à lui que le seigneur demandera le gablage, de lui que les crédirentiers possesseurs de rentes assignées sur le fonds exigeront leur paiement à chaque terme. Quand le droit à un immeuble a été divisé

année ; le premier terme de payer la rente foncière commencera à courir de la S. Michel de l'année 1438 — ; f° 237 — 23 Septembre 1437 — on voit même le bailleur se réserver pendant 6 ans la possession du fonds.

(1) Cf. *supra*, p. 172 et 190.

(2) Cf. les textes cités p. 125. — Les religieux de saint Etienne (H. 2176 — 4 Juillet 1430) baillant un fonds à rente déclarent le concéder *in feodo et hereditate et proprietate*. Un bourgeois qui désire se faire concéder un fonds déclare qu'il a *en volonté d'avoir la* PROPRIÉTÉ *d'iceulx héritages* (H — 2205 (St Etienne) — 23 Sept. 1437) ; H. 2041 — f° 51vo 2 Juillet 1390 — Un bourgeois reconnaît avoir pris un héritage en fieu comme *propriétaire*.

(3) *Tenendum, habendum et jure hereditario possidendum*, — selon le langage des chartes : cf. *supra* p. 169, note 4, et p. 189 et ss.

(4) Cf. — Cartulaire du Trésor S. Pierre, f° 62ro, — 14 Octobre 1409.

(5) Cf. — H. 2042 f° 98vo — 14 Septembre 1411 — « Lesd. (bailleurs) promirent et s'obligèrent à rendre et bailler aud. (preneur) toutes les lettres qu'ils ont à cause desd. héritages ».

entre un usufruitier et un nu-propriétaire, le concours de ces deux personnes est indispensable pour le bailler à rente (1) : c'est que le droit de jouissance du tenancier est héréditaire.

De même, quand un propriétaire constitue une rente sur son domaine, d'une part il garde sur lui son droit héréditaire, sa *propriété*, et d'autre part il accepte de le *tenir* du crédirentier ; car cette terre doit devenir le *feodum* de ce dernier pour qu'il y puisse *justiciam facere* afin d'obtenir le paiement de sa rente. Ainsi, le vendeur d'une rente nouvelle conserve sa propriété, comme le preneur à fieffe acquiert un droit de propriété ; mais la propriété de l'un comme celle de l'autre n'est pas absolument complète ni indépendante : elle est *assujettie* à certaines charges assurant à une autre personne la perception régulière d'une redevance annuelle dont leur terre garantit le paiement. C'est, selon la très juste expression d'Arnold, une *propriété sujette* (2).

Cette *propriété sujette* possède tous les attributs essentiels que nous reconnaissons à la propriété à la suite des jurisconsultes romains : *Uti*, *Frui*, *Abuti*, — Usage, Jouissance et Disposition.

I. Disposition ; Droit d'aliéner. — Le tenancier peut en toute liberté vendre (3), donner (4), engager et charger le fonds de nouvelles rentes (5), l'arrière-fieffer (6), sans aucune intervention

(1) E — Jehan Quatrans — f° 157 v° — 29 Nov. 1382 — Jehan de la Court vend une maison « laquelle il avoit prins en fieu de Jamot de Verdun comme *exsufruictier* et de Jehennin de Verdun comme *propriettaire* ».

(2) « *Ein gebundenes Eigenthum* » : *Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten*, p. 172.

(3) Ex. : G. Cartul. S. Pierre f° 18 r° — Le preneur vend le 10 Mai 1403 la maison qui lui a été concédée le 7 Janv. 1389 (1390 n. s.) ; H. Trinité — Registre de Mémoires et Extraits, f° 112 ; le 13 Sept. 1387 le preneur vend le fonds à lui concédé le 15 Mai ; — E. Colin de Vernay, p. 593, 11 Nov. 1413 ; — etc.

(4) Ex.: G. Cartul. S. Pierre — f° 204 — Le 1er Mai 1394 un preneur donne une maison qui lui avait été concédée le 29 Déc. 1391 — ; H. 2205 (S. Etienne) 11 Février 1396 (1397 n. s.) — etc.

(5) H. 2041 (S. Etienne), 10 Juin 1410 ; — G. S. Pierre — Livre de Jehan Blondel f° 13 v° — le tenancier *a reconnu* la rente foncière le 2 Déc. 1357 ; le 23 Oct. 1360, il vend une rente d'un chapon sur le même héritage.

(6) H. 2176 (S. Etienne) — 11 Octobre 1388 : Robert Caubert fieffe à Pierres Vautier un masnage que lui-même il avait pris en fieffe de Guillaume Lengloiz. Led. Pierres acquittera les deux rentes foncières, celle de l'arrière-fieffe due aud. Robert et celle pour laquelle led. Guillaume avait concédé le fonds ; — H. 2041 (S. Etienne) f° 240 v° — 21 Mai 1399 ; — E. Jehan Desmaires f° 202 — 4 Juin 1437 : etc.

du crédirentier pour l'autoriser ou exiger une redevance quelconque à cette occasion. Seulement, bien entendu, le tenancier ne peut transmettre plus de droits qu'il n'en possède et il transmet la terre chargée de la ou des rentes qu'il devait acquitter à cause d'elle : Son ayant cause ou son héritier, s'il recueille cette terre, la tiennent aux mêmes conditions que lui-même.

Par une convention expresse, il est vrai, le crédirentier pouvait se réserver un droit de préemption pour le cas de vente du ténement fieffé, comme il est stipulé dans un acte du 1er Mai 1413 (1) ; mais c'est une espèce isolée.

D'une façon également très exceptionnelle, on voit le crédirentier interdire toute aliénation du ténement sans son autorisation. Dans la masse des actes qui nous sont parvenus, nous n'avons relevé à Caen que trois exemples de cette restriction des droits du tenancier, deux baux et une constitution de rente (2).

Une seule clause entravant la liberté de disposer du tenancier se rencontre avec quelque fréquence dans les baux à rente : c'est la défense de « *rentes chargier* », c'est-à-dire une interdiction adressée au preneur de constituer des rentes sur son ténement (3). A première vue cette défense paraît assez étonnante : la vente de rentes nouvelles sur le fonds ne saurait nuire au bailleur, puisqu'en

(1) H. 2042 (saint Etienne) f° 183 – « Et si ne pourra led. (preneur) vendre lesd. héritages que led. bailleur, ses hoirs ou aians cause ne l'aient pour le pris que une autre personne en vouldra donner ». — C'est une sorte de retrait seigneurial conventionnel entre bourgeois.

(2) H. 2176 (S. Etienne) 23 Septembre 1384. — Les religieux de S. Etienne bailleurs stipulent que le preneur ne pourra « délessier, transporter, ne chargier d'autres rentes en aucune manière sans la vollenté, congnoissance et licence desd. religieux ou de qui aura cause d'eulx » ; — Cartul. Calix f° 73 — 4 Août 1433 : Les religieuses de la Trinité défendent de « vendre, chairgier ne transporter led. fieuffement sans (leur) congié et licence » ; elles obligent même le preneur à leur promettre « foy et hommage » : c'est une censive du XIIIe s. transportée en plein XVe ; — enfin G. Cartul. S. Pierre, 23 Août 1362 — Un certain Pierre Choppin en créant 60 s. de rente sur deux maisons lui appartenant au profit des prêtres de S. Pierre stipule : « Sans ce que led. Pierre ou autre qui ait cause de lui puissent les héritages dessus nommez vendre, donner, fieffer ou omosner, charger de rentes ni en aucune manière mettre hors de sa main ». — De même, dans une constitution de rente nouvelle de 1278 au N° 164, p. 166 du Cartul. de Montmorel, le vendeur reconnaît que lui « ne ses hers des ore en avant ne porront en fleu devant dit nule chose vendre, aliéner ne chargier de autre rente ne metre hors de lor mains par don ne par vente sans le congié et l'otroi » de l'acheteur de la rente.

(3) Par ex. : H. 2160 (S. Etienne) — Noel 1351 ; H. 242 (Ardennes) — Noel 1355 ; H. 2041 (S. Etienne) f° 63, — 11 Nov. 1382 ; E. Jehan Quatrans f° 170 — 8 Févr. 1382 (1383) ; etc. — Les actes renfermant cette clause sont peu nombreux, en somme.

cas de défaut de paiement et de vente par décret du fonds obligé, et en général de tous les biens du tenancier, la priorité de son rang lui permettrait de se faire payer intégralement, de préférence à tous les crédirentiers postérieurs (1). Certaines particularités mêmes de la convocation en cas de délais de fieu rendent la situation du crédirentier plus favorable, s'il y a des co-créanciers possédant des droits postérieurs aux siens, sur l'immeuble que s'il est isolé (2). — Mais le recours aux voies d'exécution est un pis-aller ; quand on baille à rente un immeuble c'est dans l'espoir de créer une situation stable et de n'avoir plus à s'en occuper, si ce n'est à chaque terme pour en percevoir la rente. Le bailleur entend que la plus-value apportée aux fonds par les améliorations servent à consolider son gage, à rendre plus assuré le paiement de sa rente en augmentant le revenu du sol ; sans cette défense écrite dans le bail, le tenancier aurait pu faire servir cette plus-value à gager d'autres rentes : Obligé d'employer les fruits du fonds au paiement de nombreuses rentes, il risquait à leur moindre diminution d'être contraint de cesser le paiement de certaines d'entre elles et d'acculer le bailleur à la nécessité de recourir aux procédures d'exécution. Danger plus grave encore : il était tenté, voyant le masnage surchargé de rentes au-delà de sa valeur et désespérant de le remettre en état, de le laisser tomber en ruine ou même de le dégarnir au profit de ses autres héritages. Lors même que les choses n'allaient pas jusque-là, des sommes qui auraient pu servir à réparer ou améliorer le fonds passaient aux mains des autres crédirentiers. Chaque crédirentier avait, il est vrai, des recours sur les autres biens du tenancier à raison de l' « *empierement* » de son gage, mais il pouvait sur ces autres immeubles être primé par d'autres créanciers, ou le tenancier pouvait être complètement ruiné et insolvable (3). Ainsi s'explique cette restriction aux droits des tenanciers, si naturelle surtout à

(1) Cf. Infra, Chapitre VI[e], Section II.

(2) Cf. Chapitre V, Section II, §§ B) al. 5.

(3) La défense de « *rentes chargier* », quand elle est stipulée, vient presque toujours à la suite de la clause qui, conformément au droit commun, interdit au tenancier de « déserter, désédiffier, desgarnir, empierer » le fonds concédé. — Un bail du 28 Mai 1353 (H. 227 — Ardennes), où le bailleur enjoint d'employer tous les « *exfruis* » du masnage fieffé à son amendement, trahit la même préoccupation.

cette époque malheureuse où, par suite des ravages de la guerre, maisons et cultures risquaient d'être brusquement ruinées.

A la mort du tenancier le fonds passe à ses hoirs et le droit du crédirentier n'apparaît qu'en cas de déshérence (1). Il est exceptionnel que, limitant la concession aux descendants du tenancier, le bailleur stipule que le fonds lui fera retour à défaut d'hoirs « *de luy yessans* » (2). Cette dernière clause ne saurait évidemment se rencontrer dans une constitution de rente.

Un autre trait particulier au bail est que la concession du fonds s'adresse généralement aux deux époux à la fois et que la transmission héréditaire ne se produit qu'à la mort du dernier survivant (3). C'est généralement un gain de survie constitué en faveur de la femme au détriment des héritiers du mari qui voient ainsi reculer l'ouverture de leurs droits jusqu'au décès de celle-ci.

II. User et Jouir. — Les tenanciers le peuvent de droit commun dans les plus larges limites. Il n'y a rien d'analogue à Caen à la visite annuelle des lieux (*revisorium*, *Weisung*) à laquelle procédait le bailleur à Bâle, par exemple (4), pour s'assurer que le ténement était en bon état d'entretien. Ils sont libres de gérer leur héritage comme bon leur semble.

Néanmoins ils n'ont entre les mains qu'une propriété *sujette*. Il faut contre eux une sanction s'ils portent atteinte aux droits du crédirentier en diminuant par leur faute la valeur du fonds chargé de la rente. Beaucoup de contrats, baux et reconnaissances de rentes foncières ou constituées, renferment une clause, expression du Droit commun, par laquelle le tenancier s'engage à tenir en bon état sans détériorer : Il promet « tenir ledit lieu en tel estat que lesdits (bailleurs) y puissent prendre et avoir ladite rente sans nul empeschement » (5) —; ou

(1) Cf. *supra* p. 64.

(2) G. Cartul. S. Pierre f° 204 — 29 Déc. 1391; — H. 2205 (S. Etienne) 23 Septembre 1437.

(3) Quand le preneur est marié le contrat s'exprime en effet presque toujours sur ce modèle : A. reconnaît avoir fieffé tel fonds à B. et à Jehanne sa femme : « à cil d'eux deux qui le plus vivra le plus et le tout tendra », et aux hoirs dud. B. (ou de lad. Jehanne). — Cf. p. ex. : Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 82 v° — lundi avant la Chandleur 1350 (31 Janv. 1351), etc.

(4) Arnold, *Geschichte des Eigenthums in den Deutschen Städten*, p. 70.

(5) G. Cartul. S. Pierre f° 151 v° — 1324, Mercredi avant la S. Aubin (12 Septembre)

encore il reconnaît que ni lui ni ses hoirs ou ayant-cause ne pourront « lesdits héritages en aucune manière déserter, dezédiffier, si ce n'estoit pour amender, que ilz ne soient et demeurgent en aussi bon estat comme ilz sont pour le présent » (1). La seule limite à la liberté d'action du tenancier est cette interdiction « d'empirer, desgarnir, dezédiffier » par sa faute. Tant qu'il acquitte régulièrement les termes de la rente le crédirentier ne peut intervenir dans sa gestion (2). Mais, si par sa faute le fonds a été diminué de valeur, il sera frappé d'amendes au cours des procédures d'exécution qui servent au crédirentier à réaliser son gage : Si le crédirentier, par exemple, lance pour défaut de paiement la convocation en cas de délais de fieu (3), il obtient, en plus du retour en main du fonds, le droit de poursuivre le tenancier sur tous ses biens pour une somme égale à la valeur perdue par le fonds depuis le jour du bail (4). De même, le tenancier est admis à user de son droit de délaisser, que nous allons bientôt examiner, seulement si le fonds n'a pas diminué de valeur par sa faute

(Reconnaissance de 4 s. t. de rente sur un masnage ; Rien sur son origine) ; — Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 22v° — Juillet 1302 — « Et non poterimus illud masnagium minuere neque in aliquibus deteriorare, ... tenemur dictum masnagium in bono statu tempore futuro sustinere » (fieffe) ; — f° 6v° — Juillet 1288 — « Et non poterimus illud masnagium minuere neque deteriorare, sicut tenemur illud emendare (expression générale ici, car l'acte ne renferme pas de clause d'amendement) et in bono statu de cetero sustinere ».

(1) E. Colin de Vernay p. 846 — 14 Oct. 1415 ; — cf. G. Cartul. S. Pierre f° 180 — Mai 1350 — « Sans ce que led. (preneur) ne ses hoirs ne autres aians cause de luy ne d'eulx puissent doresenavant led. manoir empirer, desgarnir, ne désédiffier en aucune manière ..... que lad. rente n'y soit sauve ne icellny délaisser qu'il ne soit de meilleur vallue qu'il n'est aujourd'hui » ; — Sépulcre, liasse 58 — 11 juin 1354; — H. 2041 (S. Etienne) f° 63 — 11 Nov. 1382 — « Et ne pourra led. (preneur) déserter, desédiffier ne charger de rente led. fieffement sans le congié dud. bailleur et de ses hoirs ». — E. Colin de Vernay p. 722 — 19 juin 1404 – Le preneur ni ses hoirs « ne pourront lad. maison déserter, desédiffier ne de rente chargier en aucune manière » etc.

(2) A moins, ce qui est tout à fait exceptionnel, que le bailleur n'ait spécifié qu'il devra exécuter certains travaux sur le fonds concédé : E. Jehan Quatrans f° 181v° — 5 Avril 1383 — « faire faire une maison bonne et commerciable end. masnage » ; — G. Cartul. S. Pierre f° 61 — 1357 Vendredi avant la Chandleur (27 Janvier 1358) : des enfants, n'ayant pas « meuble de quoy euls peussent parfaire l'édiffice de la maison commencée » par leur père, baillent le fonds où elle s'élève à charge de l'achever ; E. Jehan Desmaires f° 221v° — 23 Juillet 1437 ; — LL. 1480 p. 41 — 31 Juillet 1454 — à la sujétion de faire faire sur le lieu baillé une taverne de la valeur de 30 l. au moins, et le tout tenir en état ; — on est ici très proche de la clause d'amendement.

(3) Cf. *infra* Chapitre V, Section II, § B.

(4) H. 2191 (St Etienne) — Février 1350 = Appendice N° 21 montre le tribunal accordant une telle indemnité au crédirentier.

depuis le bail; sinon, il doit le conserver et continuer à en payer la rente, ou verser au crédirentier une somme en guise de dommages et intérêts (1).

Cette sanction était suffisante contre la faute du débirentier qui consisterait à ne pas entretenir ou même à dégrader le fonds obligé à la rente pour donner tous ses soins à ses autres héritages et y transporter les objets, matériaux, etc., qui le garnissaient : elle aboutissait à le faire répondre de la rente sur tout son patrimoine accessoirement au cas d'« *empierement* » fautif, puisqu'il devait continuer à la payer, bien que le fonds grevé ne la valût plus, ou dédommager le crédirentier de cet « *empierement* ».

Dans trois actes contemporains du XIII[e] siècle on rencontre une sanction plus énergique : le preneur reconnaît que, si par sa faute le fonds vient à perdre de sa valeur (*per defectum meum deterioratum fuerit*), le bailleur pourra le reprendre en main purement et simplement (2). Cette clause, qui suppose une certaine surveillance du bailleur sur le ténement, ne se retrouve à l'époque suivante que lorsqu'un amendement a été stipulé (3). Le premier de ces trois actes, dans lesquels les religieuses de la Trinité jouent le rôle de bailleur, nous est apparu (4) comme une tentative pour rétablir ou maintenir par une convention expresse l'impossibilité d'aliéner sans autorisation, à laquelle les tenanciers de

(1) Ainsi faut-il expliquer les nombreux délaissements où le tenancier délaissant paye une somme au crédirentier recueillant. Par exemple : E. Jehan Quatrans f° 105v° — 30 Déc. 1381 ; — E. Colin de Vernay p. 448 — 2 Janv. 1412 (1413) : » pour les arrérages deubs de lad. rente et aussi les réfections et réparations qui estoient à faire end. manoir », le délaissant paye 15 l. t. au recueillant ; — E. Jehan Quatrans f° 142 — 24 Juillet 1382 — Le délaissant s'engage pour lui et ses hoirs à faire 10 s. t. de rente perpétuelle assignée sur tous ses héritages ; — E. Colin de Vernay, p. 225 — 21 Août 1399 — Le délaissant payera sa vie durant une pension de 20 s. t. au recueillant ; etc.

(2) H. Trinité — Charte N° 217 — Mars 1262 (1263) — à l'Appendice sous le N° 8 ; N° 237 — Mars 1268 (1269) : « Et si ego (le preneur) aut heredes mei in solutione predicti redditus ad dictos terminos defecerimus vel si per factum nostrum dictum masnagium deterioraverit, licebit dictis religiosis .... dictum masnagium sine aliqua contradictione in manu sua capere et retinere » — N° 246 — Mars 1271 (1272) — « Et si ego (le preneur) aut mei heredes in solutione dicti redditus infra quindenam post dictos terminos defecerimus aut per defectum meum deterioratum fuerit, — licebit dictis abbatisse et conventui dictum masnagium in manu sua capere et retinere et cuicumque voluerint tradere, prout melius sibi viderint expedire, sine alicujus contradictione ».

(3) Cf. *infra* Section III, § 3.

(4) Cf. *supra* p. 113, note 2.

l'abbaye commençaient à se soustraire; celui de 1268 et celui de 1272 essayent d'introduire l'usage de la confiscation immédiate du fonds en cas de non paiement de la rente au terme. Sur tous ces points le droit commun des contrats a adopté des solutions différentes.

Le tenancier étant propriétaire, c'est pour lui que sont les bonnes et les mauvaises chances. Il jouit des accroissements de valeur et il peut en tirer profit en vendant ou arrrièrefieffant l'immeuble ou en y constituant des rentes. Si, au contraire, le fonds diminue de valeur, il n'en doit pas moins acquitter la rente : Il s'est obligé expressément à la payer « chacun an bon an mal an sans déchié ne amenuisement (1) ». Cependant, soit que l'immeuble vienne à être ruiné par des causes fortuites et que sa charge de rentes dépasse ses revenus, soit que pour une raison quelconque le tenancier juge avantageux pour lui de ne pas le conserver et ne puisse trouver un acquéreur, la coutume lui permet de le remettre aux mains du crédirentier, de le *délaisser*.

Délaissement. — Tout tenancier d'un fonds grevé d'une rente peut le délaisser au crédirentier. Il n'importe pas que la rente soit foncière ou constituée par son origine (2) : Le prix qu'a versé l'acheteur d'une rente constituée représente en réalité l'acquisition de ce droit *sui generis* sur le fonds, que l'on peut appeler la propriété éminente, et qui confère à la fois le droit et l'obligation de recueillir la propriété sujette conservée par le débirentier. La garantie promise par le vendeur de la rente ne saurait être un obstacle : le constituant *garantit* l'existence juridique du droit au moment de la vente, il ne renonce pas à la possibilité de l'éteindre

(1) Formule de style dans les contrats.

(2) Il suffit de remarquer que la convocation en cas de Délais de fieu (*infra* chap. V° section I) peut être intentée par les créanciers de toute rente grevant un fonds : On ne pourrait donner à choisir entre le paiement de la rente et le Délais du fonds à quiconque n'aurait pas le droit de Délaisser. — D'ailleurs on a de nombreux exemples de Délaissements opérés par des débiteurs de rentes constituées : — E. Colin de Vernay p. 40 — 26 Avril 1396 — Le fils d'un bourgeois qui avait constitué une rente sur tous ses héritages menace de les délaisser si le crédirentier ne consent pas à une diminution de la rente ; — E. Colin de Vernay p. 801 — 7 Mai 1415 : Jehan de Beaussuy a vendu à Richard de Beaussuy 70 s. de rente qu'il prenait sur un manoir tenu par Drouet de Beaussuy. Ce dernier délaisse son manoir à Richard, l'acheteur de la rente, etc. — On peut même délaisser une tenure à vie : H. 2041 (S. Étienne) f° 286v° — 20 Sept. 1437 et f° 110v° — 1 Mars 1388 (1389).

dans l'avenir que lui accorde le Droit commun (Délaissement) ou une clause de son contrat (Rachat ou Echange). L'acheteur de la rente n'y perd d'ailleurs rien, car il n'aura versé son capital qu'après s'être assuré que le fonds obligé au paiement de sa rente et sur lequel naissait son droit de propriété avait une valeur au moins égale à ce capital.

Le délaissement est rare au XIII[e] siècle, et son existence ne nous est guère attestée alors que par les stipulations de contreplège destinées à en rendre l'exercice particulièrement onéreux aux tenanciers (1). Il fonctionne surtout pendant la période désastreuse de la guerre de Cent Ans. C'est une prérogative dont l'on n'use guère que dans des époques de désastres publics.

Le délaissement n'est possible que dans l'une ou l'autre de ces deux hypothèses fort différentes : 1) Le tenancier abandonne le fonds en aussi bon ou même en meilleur état qu'il n'était le jour de la naissance de la rente : Le crédirentier ne peut refuser de le recueillir et il doit payer au délaissant un prix représentant la plus-value acquise par l'immeuble depuis le jour du bail de la terre ou de la constitution de la rente (2). — Cette hypothèse est en somme assez exceptionnelle : le plus souvent le tenancier trouvera un tiers disposé soit à acheter le fonds ou à le prendre en arrière-fieffe, s'il a une valeur sensiblement supérieure à celle de la rente dont il est chargé, — soit tout au moins à se substituer à lui dans la jouissance, en s'obligeant à acquitter les charges à sa place (3). Le tenancier a tout intérêt à trouver ainsi un remplaçant,

(1) Cf. *infra* Section III, § 2. — H. 1404 (Archives de la Manche), p. 249 — Dimanche après la S. Denis 1265 (11 Octobre) — Charte de Roger de Ballie : Un bourgeois tenancier de 3 vergées en « *terrour* » de Caen les délaisse, sur sa demande, à ce Roger de qui il les tenait et qui voulait en faire don aux religieux de Cerisy.

(2) H. — Cartul. Plessis-Grimoult t. 3 N° 1234 — 1337 S. Martin d'été. (4 juillet) : le délaissant d'une maison paroisse S. Nicolas reçoit du crédirentier recueillant (les religieux du Plessis-Grimoult) 20 s. t ; — H. 2041 (S. Etienne) f° 234 — 7 Avril 1396 : le délaissant reçoit 22 s. 6 d. t. du recueillant ; — Cartul. Calix f° 122 — 14 Déc. 1399 — le procureur de la Trinité, recueillant un jardin délaissé, accorde au délaissant que, si ce fonds venait à être fieffé moyennant une rente supérieure à celle due avant le délaissement, le surplus de la rente, représentant ainsi les améliorations apportées par lui pendant la durée du bail, lui serait versé — ; E. Colin de Vernay, p. 529 — 22 Mai 1413 — 50 s. t. au délaissant pour les réfections et réparations qu'il avait faites sur l'héritage à lui fieffé ; — E. Colin de Vernay, p. 610 — 14 Janv. 1413 (1414) — le crédirentier remet au délaissant le paiement des arrérages dus, etc.

(3) Ces transports d'un tènement à un tiers qui promet d'en acquitter les charges à la place du délaissant portent dans les textes le nom de *Delaissements*, quoiqu'ils

car souvent des clauses pénales écrites dans les baux rendent très onéreux le délaissement au bailleur. — Mais, s'il n'a pu trouver un tiers désireux d'acquérir son ténement, son droit de l'abandonner au crédirentier est absolu. Il n'a point à donner de motifs : il déclare simplement qu'il ne voit pas que ce soit son profit de plus tenir led. héritage (1).

Quand l'immeuble est fautivement diminué de valeur, le tenancier ne peut le délaisser en cet état : il doit auparavant, a-t-on déjà remarqué, dédommager le crédirentier de la perte qu'entraînerait pour lui sa mauvaise administration. Le crédirentier aurait il été admis à refuser de recueillir, malgré l'offre d'une indemnité, préférant à de l'argent une remise en état effective de l'immeuble ? Nous posons la question sans pouvoir la résoudre.

2) Par cas fortuit, c'est-à-dire sans qu'il y ait faute de la part du tenancier, le fonds a diminué de valeur et ne peut plus *« porter la charge »* de la rente. C'est normalement dans cette hypothèse que l'on délaisse : il est juste, si le fonds vient à être ruiné, que la perte retombe sur les deux personnes qui ont sur lui un droit de propriété, sur le crédirentier comme sur le tenancier. — Quand la maison construite sur le ténement, qui, dans une ville, tire d'elle toute sa valeur, vient à être « arse et destruite par fortune de feu » (2), il serait inique de continuer à exiger la rente : Le tenancier a en réalité *perdu*, et cela sans sa faute, la chose dont la jouissance était la contreprestation de la rente, la chose sur les fruits de laquelle elle devait être prélevée ; de même, si « pour cause de la guerre et mortalité derrainement passée led. masnage

n'en soient pas au sens technique du mot. — Cf. par ex. : E. Jehan Desmaires, f° 16 — 21 Octobre 1435 : Pierre le Brumen délaisse à Jehan Mascé un manoir qu'il avait pris en fieffe de Jehan de la Rette et ledit Jehan Mascé s'oblige à sa place à payer la rente et à mettre l'amendement stipulé : — H. 2041 (St-Étienne), f° 51vo — 2 Juillet 1390 — Jehan Martin délaisse à Denis Morin un jardin qu'il avait pris en fieu de Jehan Danjon ; Led. Morin et ses héritiers paieront les rentes dues par le fonds ; — f° 191 — 11 Février 1402 (1403 n. s.) — le recueillant s'oblige non seulement à faire les rentes dues par le fonds, mais aussi à y mettre l'amendement que le délaissant était obligé d'y incorporer ; — H. Trinité, Registre d'Extraits et Mémoires, f° 111 — 28 Janv. 1386 (1387) ; etc.

(1) Par ex. H. 242 (Ardennes) — 29 Mai 1355 ; — E. Jehan Desmaires f° 148 — 4 Février 1436 (1437 n. s.).

(2) Cartul. du Trésor S. Pierre f° 39 — 25 Juillet 1376 — « Lequel masnage avoit esté ars et destruyt par fortune de feu qui semblablement avoit ars plusieurs autres maisons » ; — E. Jehan-Quatrans f° 132 — 8 Juin 1382 : L'incendie de la maison ne paraît pas avoir eu lieu dans un sinistre général à tout un quartier — etc., etc.

fust gasté et tourné en non valloir et de mendre value qu'il ne soulloit » (1). — Que la ruine du fonds soit complète ou partielle, du moment qu'elle a pour cause un cas fortuit, une calamité publique, le délaissement doit être accepté par le crédirentier. Il ne peut non plus s'y refuser, lorsque par suite du malheur des temps, le fonds, comme toutes les propriétés foncières, a subi une dépréciation par suite de laquelle sa charge de rentes n'est plus en rapport avec sa valeur, quoique matériellement il n'ait subi aucuns dégâts : on ne s'expliquerait pas autrement que les tenanciers invoquent le passage des épidémies, des « *mortalitez* », pour légitimer leur désir de délaisser (2).

Le délaissement s'opérait tantôt à l'amiable et tantôt en justice (3). Quand le crédirentier consentait à « recueillir agréablement » l'héritage délaissé, les deux parties présentes faisaient rédiger par un tabellion une lettre que scellait le garde-scel des obligations de la viconté en la forme des contrats ordinaires. C'était le cas normal. Si le crédirentier a cru pouvoir défendre contre la prétention de délaisser, la question se règle devant les *plés d'éritage* de la viconté ou de la seigneurie (4).

(1) Cartul, de l'Hôtel-Dieu f° 50 — Mars 1350 (1351) ; — G. Cartul. S. Pierre f° 180 — 1350 — S. Nicolas en Mai (9 Mai) ; — Cartul. du Trésor S. Pierre f° 139 — 1353 Dimanche avant la S. Simon et S. Jude (27 Octobre) ; etc. — Sépulcre — liasse 11 — 31 Déc. 1356 (inséré dans une lettre du viconte du 9 Juin 1457) Bail — : « Par sy que par le fait des anemys led. masnage estoit ars, gasté ou détruit en aucune manière, lesd. (preneurs) seroient desliés de la rente dessusdite. » Cette clause, expression du Droit commun, a été insérée pour bien spécifier à la suite qu'il faudra faire constater la ruine du masnage par le « regart et estimation de bonnes gens ».

(2) En outre des actes précédents qui supposent que le fonds a été directement « gasté » : H. 2041 (S. Etienne) f° 134 v° — « Pour ce que icelluy masnage est de mendre value que il ne soulloit pour cause des guerrez et mortalitez qui ont esté » ; — f° 143 v° — 26 Juin 1389 — « Pour ce que icelluy masnage estoit trop chargié de rentes et n'estoit pas de si grant vallour comme il soulloit pour cause des guerres et mortalitez », etc.

(3) Cf. à l'Appendice N° 23 la charte par laquelle le prieur de l'Hôtel-Dieu donne à son procureur le double pouvoir de réaliser le délais d'une maison « devant justice ou tabellion selon ce que au cas appartiendra ».

(4) Cf. note précédente ; à la suite de l'acte cité une lettre du viconte sous le grand scel aux causes constate que le crédirentier a consenti aux délais en justice.— H. Trinité — Registre de Mém. et Extraits f° 2 ; — v. surtout — Recueil d'Arrêts Notables de l'Echiquier (Archives de la Seine-Inf^{re}) f° 44 v° — 1386 : Jugement entre les religieux de Jumièges d'une part et Guill. Brien de l'autre : — « Sur ce que led. Brien avoit fait convenir lesd. religieux pour reprendre certains héritages que il tenoit d'eulx par XIIII livres de rente par an, obéissant à paier les arrérages, — lesd. religieux distrent que ilz n'estoient tenus reprendre se il ne voulloit delesser tous ses autres héritages, pour

Effets du Délaissement. — Le délaissement a pour effet essentiel d'éteindre pour l'avenir l'obligation qu'avait le tenancier d'acquitter les diverses charges pesant sur le fonds. « Et des rentes que font lesdis héritages, a déclaré le crédirentier en recueillant, il quitta, deschargea, deslia et desobligea icellui (tenancier), ses hoirs ou aians sa cause, pour le temps advenir, et les en promist aacquitter, délivrer et deffendre envers tous et contre ceulz qui aucune chose leur en pourroient demander » (1). Bien entendu il lui a fallu, à moins d'une spéciale remise, acquitter tous les arrérages échus jusqu'au jour du délais ; mais désormais il est libre, désobligé. Les rentes étaient une charge du fonds et non de sa personne ; tant qu'il a possédé le fonds, son obligation pouvait s'étendre accessoirement sur tout son patrimoine (2), mais, du moment où il a cessé de détenir et de représenter le fonds vis à vis du crédirentier, son obligation disparaît ou plus exactement, comme nous le verrons plus loin, cesse de naître pour l'avenir.

Les Droits des tiers. — Mais que devenaient alors les droits que des tiers, c'est-à-dire des personnes autres que le délaissant et le crédirentier à qui le délais était adressé, possédaient sur le fonds ? Il s'agit ici des crédirentiers (3) dont la rente est spécialement assignée sur le fonds délaissé ou qui exercent le droit de suite que leur confère l'hypothèque générale découlant de l'*Obligatio Bonorum* (4). S'ils tiennent leurs droits du bailleur entre

ce que il monstroient par lettres comme le père dud. Brien avoit obligié tous ses biens, meubles et héritages, de lui et de ses hoirs, présens et advenir, à paier lad. rente. » Il fut jugé en faveur des religieux par l'assise de Caudebec.

(1) Par ex., H. 2041 (S. Etienne) f° 93 — 12 mai 1388 — Cette formule, plus ou moins développée, se retrouve dans tous les actes.

(2) Cf. *infra* Section II.

(3) La question ne se pose pas pour les tiers acquéreurs, car on ne peut délaisser un fonds que si on le possède ; les tiers acquéreurs ont pris la place du tenancier primitif, sont subrogés à ses droits ou obligations ; ce sont eux qui procèdent au délaissement. Quand il y a eu arrière-fieffe, le tiers acquéreur délaisse à son bailleur, le tenancier primitif, qui peut à son tour délaisser à son bailleur : H. 2041 (S. Etienne) f° 191 — 11 Février 1402 (1403 n. s.) : Richart Onfroy délaisse une maison à Thomas Guieffroy parce qu'il ne voit pas son profit à plus tenir en faisant 28 s. t. de rente à un certain Pierre Le Normant et 7 s. t. aud. Thomas ; ledit Thomas recueille, s'obligeant à payer la rente et à mettre l'amendement stipulé ; — Le 25 avril suivant (f° 193 v°), il délaisse à son tour aud. Pierre Lenormant qui recueille.

(4) *Infra* Section II et Chapitre VI Section I.

les mains de qui retourne la terre, ou si leurs droits sur elle sont nés antérieurement à la constitution de la rente appartenant au crédirentier à qui le délaissement est adressé, aucune difficulté : il devra acquitter leurs rentes, subir leurs exécutions comme avant le jour où, lui ou ses ancêtres, l'ont baillée en fieffe. Mais que deviennent les droits sur le fonds transmis à des tiers par le délaissant, les rentes qu'il a constituées sur son ténement ? — Deux principes entraient en conflit : D'une part, le crédirentier ne peut être contraint à recueillir un immeuble diminué de valeur par le fait du débiteur ; or, si l'on maintient les rentes créées par le tenancier, le crédirentier subit une perte : la valeur du fonds est diminuée d'une valeur égale au capital qu'elles représentent ; le résultat est le même que si, par la faute du tenancier, un dommage matériel, la ruine de la maison par exemple, avait été apporté au fonds. D'autre part, le tenancier, depuis le bail, a été le *propriétaire* du fonds ; il a agi dans les limites de son droit en constituant des rentes ; le délaissement éteint ce droit de propriété pour l'avenir, mais sans effet résolutoire. Ne pas respecter ces rentes, ce serait la suppression de tout crédit, car toutes les terres sont chargées de rentes foncières ou constituées, et il suffirait de l'existence d'une seule rente sur un fonds pour que la situation de tout nouveau crédirentier fût très dangereuse ; si, pour une raison quelconque, le tenancier délaissait, son droit s'éteindrait sur le fonds.

La coutume s'est efforcée de concilier les intérêts en présence : un crédirentier ne saurait être contraint à recueillir un fonds à charge d'acquitter les rentes postérieures en date à la sienne, c'est-à-dire créées par le preneur après le bail ou par le constituant postérieurement à la vente de la sienne. Mais les droits plus récents que les siens ne sont pas écartés purement et simplement : il est obligé d'offrir à chacun des crédirentiers postérieurs l'alternative, ou de renoncer à sa rente, ou de recueillir le fonds à sa place à charge de lui faire sa propre rente. Ainsi, le bailleur ou le crédirentier premier en rang conservent leur rente et le crédirentier postérieur retrouve le capital versé pour acquérir sa rente en prenant possession du fonds sur lequel elle était assignée. Le crédirentier postérieur en date ne subit une perte que s'il a acheté une rente constituée sur un fonds déjà

chargé au delà de sa valeur: En ce cas, il renoncera ; il est juste que la perte soit pour lui et non pour ceux dont le droit est antérieur au sien. Une procédure spéciale, la *convocation à venir recueillir ou renoncer* fonctionne à l'effet de faire ainsi parvenir le fonds délaissé aux mains du crédirentier dont le droit est le plus récent. On l'étudiera plus loin parmi les procédures d'exécution.

En pratique du reste on devait assez souvent éviter des frais de procédure, quand le rang des créances n'était pas douteux, en délaissant directement au crédirentier postérieur en date. La trace de cet usage nous est conservée par les contrats dans lesquels le recueillant, en acceptant le délaissement, s'engage à payer et acquitter à l'avenir les rentes dues par le fonds. Les actes de ce genre ne sont pas toujours faciles à distinguer du simple transport du ténement à des tiers (1): cependant on y parvient assez souvent, soit que l'acte même déclare que le délais est fait au recueillant à raison de la rente qu'il prenait sur le fonds, soit que le délaissant donne pour cause à son abandon la ruine du fonds ou sa trop grande charge de rentes ; car un tiers ne consentirait jamais à acquérir un fonds dans ces conditions, tandis que pour un crédirentier ce peut être un moyen de ne pas entièrement perdre le capital de sa rente. (2)

Il serait intéressant de savoir avec précision le sort des servitudes vendues sur le fonds par le délaissant. Nous n'avons malheureusement rencontré aucun texte sur ce point. Vraisemblablement, et le silence même des actes est un argument en ce sens, elles devaient être respectées, mais donner lieu à une

(1) Les mots *quitter et délesser* employés par les actes servent à propos de n'importe quelle aliénation.

(2) H. 2041 (S. Étienne) f° 99 — 16 Juin 1388 — Robert Pinel délaisse à Raoul Toustain un heritage à cause de « la grant charge des rentes qui deues en sont tant au roy nostre sire que à autres, — lesquelles led. Raoul et ses hoirs seront tenus paier et acquitter pour le temps advenir et à en délivrer et acquitter led. Robert ». — H. 2042 (S. Étienne) f° 165 — 29 Décembre 1412 — Ricart Guérout délaisse à Guillaume Raguenel une maison — pour que led. Guérout soit et demeure quitte envers led. Raguenel de la rente qu'il y prend, — et pour que led. Raguenel soit tenu à acquitter à l'avenir les rentes et faisances dues par led. héritage. — E. Colin de Vernay — p. 801 — 7 Mai 1415 — Drouet de Beaussuy délaisse à Richard de Beaussuy plusieurs héritages afin de demeurer quitte des rentes qu'ils doivent tant audit Richard qu'à d'autres credirentiers énumérés dans l'acte. — E. Jehan Desmaires f° 165 — 21 Mars 1436 (1437 n. s.) — Jehan Guillebert délaisse à Robin Leloutreur une maison chargée de plusieurs rentes dont une allant aud. Leloutreur, lequel recueillit et s'obligea à « estre garant, paieur, acquisiteur et délivreur pour led. Jehan ».

indemnité au profit du recueillant si on y découvrait une diminution fautive de la valeur du ténement.

Le recueillant tient le fonds déchargé de la rente du délaissant et de ceux qui ont renoncé à leur rente. Il en a, avec la propriété, la libre disposition, et généralement il s'empresse de le bailler en fieffe à nouveau pour faire renaître sa rente (1).

Restrictions conventionnelles au droit de Délaisser. — Le délaissement prive le crédirentier du placement qu'il avait trouvé pour sa terre ou son argent ; c'est donc un évènement assez fâcheux pour lui, même quand il rentre intégralement dans son capital. Aussi s'efforce-t-on de le rendre aussi rare que possible en le faisant très onéreux pour les tenanciers par des clauses pénales. Nous verrons en détail dans la section IIIe de ce chapitre comment la clause de *fournir et faire valoir* et la stipulation d'un *contreplège* ont servi à obtenir ce résultat. — A la fin du XIVe siècle, on a tenté, sur certains points au moins de la Normandie, de restreindre d'une manière générale le droit de délaisser : D'après une disposition de l'Ancien Stille, (2) celui qui a pris un héritage à bail ne peut le délaisser lui-même durant sa vie, sauf bien entendu au cas où le bailleur l'ajournerait en *Délais de fieu* : ses héritiers seuls acquiéraient la possibilité de délaisser. — Mais cette coutume n'a jamais (3) été observée à Caen : On y voit les tenanciers délaisser des ténements qu'ils ont eux-mêmes pris en fieffe, et cela sans invoquer d'autre motif que leur défaut d'intérêt à tenir plus longtemps.

(1) H. 231 (Ardennes) — 1343 — Mardi avant la Ste Perronnelle (18 Juillet). Les religieux d'Ardennes font dresser le même jour le contrat constatant le délaissement et celui constatant le nouveau bail. — H. 2043 (S. Etienne) — 10 Novembre 1411 — un bourgeois fait de même dresser acte de délais et nouveau bail le même jour — etc.

(2) C. 18 *in fine* (*Mém. Soc. Antiq. Norm.*, t. 18, p. 23).

(3) H. 2041 (S. Etienne) f° 93 — 12 Mai 1388 — Guillebert Fabulet délaisse à Phot Letellier trois masures ; « lesquels héritages il avoit pris en fieffe dud. Phot... parce que ce n'estoit pas son prouffit de les plus tenir par la grant charge des rentes qui deues en sont » ; — f° 44 — 21 Mars 1388 (1389, n. s.) — Durand Hébert, meneur de Jehan Denis, recueille un manoir qu'il avait baillé en fieffe comme meneur dud. Jehan ; — LL. 1480 (Archives Nat.) p. 32 — Un acte du 14 Février 1407 (1408 n. s) mentionne une maison qu'un certain Brissort « avoit prise a fieffe et depuis délessée » ; — E. Jehan Desmaires f° 64 — 29 Mai 1436 — Jehan Loler délaisse à Raoulin Pellotin un masnage avec le jardin, « lesquelz il avoit nagueres prins en fieu dud. Raoulin ... parce qu'il ne voit pas son profit à plus tenir » — etc.

SECTION II

Les Droits du Crédirentier

En réalité, bailleurs en fieffe et acheteurs de rentes constituées ne possédent sur le ténement qu'un seul droit, celui d'exiger le paiement de leur rente aux termes. Ce sont les diverses prérogatives contenues dans ce droit que nous allons étudier.

Objet de la Rente. — Les rentes, comme il est naturel dans une ville, sont le plus fréquemment en argent. Il suffira de noter ici (1) un usage qui permet de reconnaître avec quelque certitude, surtout pour le XIIIe siècle, si une rente doit sa naissance au bail d'un fonds : Dans ce cas en effet on avait coutume de la composer d'une certaine somme d'argent à laquelle on ajoutait un certain nombre de chapons ou de poules accompagnés d'œufs dans une proportion fixe par rapport au nombre de têtes de volailles. Chaque chapon avait pour *suite* 15 œufs et chaque poule 10 œufs. On obtenait ainsi des rentes de ce genre : 50 s. t., 4 chapons, 60 œufs (2) ; 20 s. t., 1 geline (poule), 10 œufs (3) ; 21 s. t., 1 chapon, 15 œufs (4), etc. Toutes les rentes foncières, même au XIIIe siècle, sont loin d'avoir suivi ce modèle, mais il est exceptionnel à toute époque qu'une rente nouvelle constituée sur un fonds soit ainsi composée à la fois d'argent, d'œufs et de chapons, dans une proportion respectant le rapport coutumier (5) établi entre les œufs et les chapons ou les poules. Ce rapport est déjà observé, entre 1173 et 1183, dans le bail inséré dans cette charte No 50 du fonds de la Trinité, dont on a

(1) On reviendra sur la composition des rentes dans l'étude économique en préparation.

(2) H. 238 (Ardennes) — Avril 1288.

(3) H. 231 (Ardennes) — 1302 — Dimanche avant la Pentecôte (3 Juin).

(4) Cartul. de l'Hôtel-Dieu fo 12vo — 1327 — Mercredi après la S. Vincent (26 Janvier 1328).

(5) On se borne souvent à stipuler : tant de chapons ou gelines « O leur suite » sans qu'il soit besoin d'indiquer autrement l'obligation de fournir des œufs et leur nombre.

longuement parlé précédemment (1). On s'y conforme encore généralement au XVe siècle, dans les cas, plus rares qu'aux siècles précédents, où on ajoute une redevance d'œufs et de volailles à la rente en argent (2).

Les rentes en argent et la partie en argent des rentes mixtes sont payables en deux termes : Noël et la Saint-Jean d'été (24 juin). Les chapons ou les poules sont exigibles à Noël et les œufs à Pâques. Les rentes en grains (3) ont pour terme la Saint-Michel (29 septembre). Les rentes dues au roi doivent être acquittées à Pâques et à la Saint-Michel. Le terme de la *foire du pré*, tenue dans la prairie de Caen à la Saint-Denis (9 octobre), très fréquent au XIIe et au début du XIIIe siècle, a disparu avec la décadence de cette foire remplacée par celle de la Saint-Michel (4).

La rente est portable : on le stipule parfois expressément dans l'acte : « icelles rentes rendues à Caen en l'ostel du » crédirentier (5).

Droit d'aliéner la Rente. — Le crédirentier peut aliéner son droit à la rente aussi librement que le *tenant propriétairement* peut aliéner son droit au sol. Il remet à l'acquéreur le titre constatant son droit à la rente : le tenancier s'est obligé à l'acquitter à tout porteur de ce titre. C'est ainsi que la plus grande partie peut-être des rentes foncières devant leur origine au bail d'une terre deviennent des rentes constituées au point de vue de leurs créanciers, qui les ont achetés des bailleurs à beaux deniers comptant (6).

(1) Cf. *Supra* p. 155 et Appendice n° 2.

(2) Par ex. : E. — Jehan Lebriant f° 25vo, 9 janvier 1447 (1448 n. s.) : 40 s., 1 chapon, 15 œufs, etc.

(3) Elles sont assez fréquentes ; par ex. : E. Colin de Vernay, p. 643 — 20 mars 1413 (1414 n. s.) : constitution d'une rente de 4 setiers d'orge assignée sur un manoir paroisse S. Sauveur — terme S. Michel — ; — E. Jehan Lebriant — f° 32vo — 27 Février 1447 (1448 n. s) — Bail à rente d'un masnage rue Bicoquet pour 8 boisseaux de froment payables à la S. Michel, 1 geline (Noel), 10 œufs (Pâques)

(4) H Trinité — charte N° 50 ; et Registre de Mémoires et Extraits f° 26vo (fin du XIIe s.) — Bail d'une terre « ad edificandas edes » moyennant « IV solides andeg ad feriam prati et duo capones ad Natale Domini et XX ova ad Pascha ». — Sur la foire du Pré : cf. De la Rue, t. II, p. 296.

(5) Par ex.: E. Colin de Vernay, p. 315 — 31 Déc. 1400 — Vente d'une rente ancienne de 10 s., 1 chapon, 15 œufs due par une maison paroisse S. Ouen.

(6) Un exemple entre mille : — Cartul. du Trésor Saint Pierre f° 162vo — 11 Déc. 1398 : Un bourgeois baille une place en fieffe pour une rente de 22 s. t., 1 chapon ; — f° 163vo — 23 Sept. 1435, — sa fille vend cette rente à un autre bourgeois dont les héritiers en font don au Trésor.

Ses restrictions conventionnelles. — Exceptionnellement, toujours comme pour le droit d'aliéner du tenancier, des clauses particulières viennent déroger à ce droit commun des contrats : le bailleur en concédant le fonds accorde qu'il ne pourra vendre la rente à un tiers qu'après avoir offert au tenancier, à ses héritiers ou ayant-cause, de l'acheter; ils en devront être les *premiers reffusans* (1). C'est une sorte de *retrait conventionnellement introduit en faveur des tenanciers*. Tantôt le preneur sera obligé d'offrir le prix que le crédirentier avait pu se faire promettre par un tiers, tantôt il lui suffira de payer la rente selon le taux légal (*le prix du Roi*), tantôt même la somme qu'il devra verser est spécifiée dans le contrat. Cette clause est une manifestation du désir qui anime de plus en plus les tenanciers au XVe siècle de se préparer les moyens d'acquérir la pleine propriété de leur ténement. Nous le retrouverons en étudiant les clauses de rachat et d'échange. Parfois même, mais plus rarement encore, il est stipulé que l'on ne pourra aliéner la rente sans l'autorisation du débirentier (2), ou l'on en interdit absolument l'aliénation (3).

(1) H. 2041 (S. Etienne) f° 321vo — 23 Nov. 1379 — Bail en fieffe, « Et ne porra (led. bailleur) lad. rente vendre que il (le preneur) n'en soit le premier efforchié de l'achater » — E. Jehan Quatrans f° 90vo — Les bailleurs ne pourraient vendre lesd. 60 s. de rente « que les preneurs ne les aient pour le prix à quoy ilz seront et que ilz en soient premiers refusans ». — H. 2041 — f° 14 — 28 Déc. 1387 — Les bailleurs « ne pourront lad. rente omosner, vendre, fieuffer, eschanger, aliéner ne en aulcune manière mettre hors de leurs mains que lesd. (preneurs), leurs hoirs ou aians cause ne soient les premiers refusans par en paiant le prix en valoir »; — f° 88 — 15 janv. 1387 (1388 n. s.) — « Se lesd. (bailleurs), leurs hoirs ou aians-cause voulloient vendre ou transporter de lad. rente hors de leurs mains, et led. (preneur) ou, etc., la vouloient avoir, il en seroient les premiers resaisis par en paieant le pris du roy ». — E. Jehan Quatrans f° 175 — 20 Mai 1398 — Si le bailleur voulait en aucune manière mettre hors de ses mains la rente de 40 s. t., 2 chapons, 30 œufs, le preneur ou ses hoirs l'auraient par le prix de 22 livres tournois » sans refus ne contredit »; — p. 266 — 8 Mars 1399 (1400 n. s.) — Si le bailleur voulait vendre la rente, « led. preneur ou qui auroit cause de lui l'auroit pour le prix que ung aultre en vouldroit donner »; — p. 330 — 16 Février 1400 (1401 n. s.) : Les tenanciers « auxquieulx led. (bailleur) ouffry lad. rente à vendre avant que lad. vente fust faitte.., distrent qu'ilz n'estoient pas aisiez de achater lad. rente, et pour ce se consentirent que led. (bailleur) en feist son prouffit », c'est à dire la vendit à un tiers; — E. Jehan Desmaires f° 142 — 24 Janv. 1436 (1437 n. s.) — Le tenancier contraint par procès le crédirentier à lui transporter la rente qu'il avait aliénée à un tiers sans la lui offrir malgré une disposition formelle du bail — etc, etc.

(2) E. Colin de Vernay, p. 481 — 3 Sept. 1402 — Le bailleur s'oblige envers le preneur à ne pas vendre la rente sans le consentement du preneur ou de son ayant-cause.

(3) G. Cartul. St Pierre f° 59vo — Un bourgeois constitue une rente sur sa maison au profit des prêtres de St Pierre à charge de célébrer son obit — mais « lesd. chaplains ne pourront vendre ou aliéner icelle rente ». — Cette donation sous condition est une hypothèse assez différente des stipulations en faveur des preneurs à bail.

Le Gage du Crédirentier. Comment il se réalise. — Quand la rente n'est pas payée au terme, le crédirentier dispose, pour contraindre le tenancier à le satisfaire ou pour réaliser son gage, de procédures d'exécution auxquelles un chapitre sera consacré plus loin. Quelques actes isolés, d'ailleurs très peu nombreux (1), donnent à des bailleurs le droit de reprendre purement et simplement le ténement entre leurs mains, au cas de défaut de paiement ou pour toute autre inexécution du contrat, au lieu de recourir aux voies d'exécution normales ; c'est une sorte d'introduction conventionnelle de la commise féodale à l'intérieur du Bourgage.

Son étendue. Variable selon la Nature de la rente (foncière ou constituée). — La rente est une charge foncière due par l'héritage : la terre est le principal débiteur et son tenancier n'est obligé qu'*à cause et par raison d'elle* (2). Tout le fonds répond en son entier de la moindre somme d'arrérages impayée ; s'il vient à être divisé, on peut demander toute la rente au tenancier de n'importe quelle portion du ténement primitif (3). En pratique pourtant, le crédirentier ne demande souvent à chacun des tenanciers du fonds partagé qu'une partie de la rente due par l'ensemble (4).

(1) H. Trinité — N° 237 — Mars 1268 (1269 n. s.) et N° 246 — Mars 1271 — cités p. 226 note 2. — Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 84v° — 1336 — Mardi après la Toussaint, (5 Novembre) : « Et s'obliga (le preneur) que se il ne acomplissoit ou aultre qui eust cause de luy les choses dessusd. que il seroit contraint et par Justice à wyder et à refournir led. lieu » — cumulé avec la clause obligeant le fonds à la *justitiatio* et avec celles d'*Obligatio Bonorum* et de *fournir et faire valoir* ; — E. Jehan Desmaires f° 64 — 29 Mai 1436 — : Si le preneur ou ses ayant-cause manquaient à payer la rente, le bailleur ou ses ayant-cause « se pourroit aller resaisir, jouir et possyder dud. jardin comme par avant ces présentes sans le faire jurer (= décréter) ne aultre chose en faire et contraindre (et) exécuter led. preneur où, etc. à luy paier ses arrérages » ; en outre clause *d'obligatio Bonorum*.

(2) « Les charges foncières sont vrayment deues par l'héritage et le suivent en quelques mains qu'il passe pour estre payées par le nouveau détempteur d'iceluy : et après sa mort elles ne passent point en son héritier, sinon en tant qu'il succède à l'héritage ». — Ces paroles si précises de Loyseau (Traité du déguerpissement, I, 3. 9) sont aussi justes pour l'ancien Droit Normand que pour le Droit Français de son temps.

(3) Le crédirentier, disent souvent les actes, pourra faire sa justice sur le fonds obligé » en quelconquez lieu ou lieux qu'il lui plaira » (G. Cartul. saint Pierre f° 306v° 1357 — vendredi après la saint Luc (20 Octobre) ; — « Sur lequel fieuffement, sur tout et par tout et pour le tout lesd. religieux (bailleurs)..... pourront faire leur plainière justice » : (Cartul. de l'Hôtel-Dieu — f° 42v° — 1346 — Jeudi après la S. Martin = 16 Novembre ; — H. 243 (Ardennes) — 29 juin 1385 — Pierres Levavasseur vend 40 s. de rente « à prendre et lever doresenavant sur la maison dud. Pierres partout et en chacune partie d'icelle pour le tout ».

(4) Par exemple : H. — 1519 — (Barbery) — N° 546 — vendredi après la saint Hylaire

Mais le recours des crédirentiers n'est pas toujours demeuré limité au fonds grevé, comme c'était le cas à l'époque des chartes sous sceau privé (XIII[e] siècle) ; grâce aux *lettres de roi* avec leur clause d'*Obligatio Bonorum*, leur gage s'est singulièrement étendu. Aux XIV[e] et XV[e] siècles, ils peuvent généralement poursuivre le paiement de la rente sur tous les biens du tenancier (1).

Ainsi les chanoines du Sépulcre avaient baillé en fieffe une place parvis de Saint-Pierre, en 1432, à Estienne Queunivet (2) ; Leur rente n'ayant pas été payée depuis trois ans et demi, ils firent saisir et décréter, en février 1454, non seulement la place baillée à rente par eux, mais aussi sept vergées de terre et une maison à Hérouville qui appartenaient à leur tenancier (3).

Mais ici on rencontre une différence importante entre la rente foncière et la rente constituée. Par la clause d'obligation les parties engagent leur patrimoine à garantir l'*exécution du contrat* : Or, dans le bail à rente foncière, le contrat a pour objet de constater *la promesse que fait le preneur d'acquitter régulièrement la rente aux termes* (4) ; s'il manque à cette promesse, il y a inexécution du contrat et il est loisible au bailleur de faire saisir n'importe quelle valeur existant dans son patrimoine. — Au contraire, le vendeur d'une rente nouvelle qu'il vient de constituer sur un de ses héritages n'en garantit que l'existence juridique ; il s'oblige par la clause de garantie à fournir un autre droit équivalent à l'acheteur (le crédirentier) au cas seulement où son existence serait contestée : le *débirentier vend le droit de percevoir une rente sur un fonds* (5), *il ne s'oblige pas à la payer.* Le contrat de

1342 — (18 Janvier 1343) -- Les religieux créanciers d'une rente sur un manoir paroisse saint Pierre n'en demandent que la moitié au tenancier d'une portion de ce manoir.

(1) Cf. *infra*, chapitre VI[e], Section I.

(2) Sépulcre — liasse 60, — 23 Février 1431 (1432).

(3) *Ibidem*, 21 Février 1453 (1454) ; de même II. 227 (Ardennes) — 23 Mai 1425.

(4) « A. connaît et confesse que lui, ses hoirs ou ceux qui auront sa cause seront tenus faire, payer et rendre à B .... sous de rente — à cause de tel lieu qu'ils ont pris de lui en fieffe » ; — Et au XIII[e] siècle ; « Ego A. et heredes mei tenemur reddere annuatim B°..... solidos turonensium — pro quodam masnagio quod teneo in feodo et hereditate, etc ». — Ou sous une autre forme : « A. connait et confesse avoir pris en fieu et afin d'héritage pour lui et ses hoirs de B. et de ses hoirs — tel masnage — par faisant chacun an aud. B. et à ses hoirs telle rente ».

(5) « A. connait et confesse qu'il a vendu (donné), otrié, quitté et délaissé afin de héritage à B..... sous de rente — à prendre et recevoir chacun an sur son masnage » ; — et au XIII[e] siècle ; « Ego A. vendidi, dedi, concessi et penitus dimisi B°..... solidos turonensium — percipiendos et recipiendos annuatim in quodam masnagio meo ».

vente de rente présente toujours les mêmes clauses essentielles, soit que son objet soit une rente ancienne (1) que percevait déjà le vendeur, et dont par conséquent le débiteur est un tiers, ou bien une rente nouvelle que le vendeur constitue sur un fonds à lui appartenant et qu'il devra acquitter de ses mains. Ni dans l'un ni dans l'autre cas il ne s'oblige à la *garantie économique* de la rente, c'est-à-dire à en assurer le paiement régulier aux dépens de tout son patrimoine, si le crédirentier ne trouve pas à se satisfaire complètement sur le fonds grevé. Ce qui revient à dire pratiquement : le crédirentier acheteur de rentes est garanti contre une éviction basée sur l'inaptitude juridique de son vendeur à lui transmettre un droit sur le fonds grevé ; il ne l'est pas contre l'insuffisance de la valeur du fonds grevé, qu'elle soit due à une trop grande charge de rentes antérieures à la sienne ou à une diminution matérielle de cette valeur (2).

C'est ainsi, comme on le démontrera bientôt (3), que le fonds mis en contre-plège pour assurer l'exécution du contrat répond seulement de la garantie d'éviction dans le cas d'une rente constituée, tandis qu'il peut être saisi par le bailleur pour défaut de paiement de la rente foncière.

Cette différence entre les deux espèces de rentes s'explique par leurs origines historiques ; la constitution de rente ou vente de rente nouvelle a été copiée sur la vente de cens ou de redevances déjà existantes. Après avoir vendu des rentes que l'on percevait réellement avant de les aliéner, on a eu l'idée de vendre le droit de percevoir des rentes que l'on créait dans ce but. Les deux opérations que distingue l'analyse juridique : constitution de la rente et aliénation de la rente, ont toujours été confondues dans un même contrat. Ce contrat, calqué sur le modèle connu de la vente de rente ancienne, a toujours été un contrat de vente et n'en

(1) « A. connait et confesse qu'il a vendu (donné), otrié, quitté et délaissé afin de héritage à B. — ... sous de rente — qu'il était accoustumé à prendre et recevoir sur un masnage appartenant à C. » ; — au XIIIe siècle : « Ego A. vendidi, dedi, concessi et penitus dimisi B° — ... solidos turonensium — quos C. michi reddebat annuatim de quodam masnagio suo ».

(2) A moins qu'il n'y ait *empierement* fautif par le débirentier, car il ne peut pas alors délaisser sans indemnité — cf. *supra* p. 226 note 1.

(3) *Infra* Section III, § 2.

a engendré que les obligations ordinaires (1). — Dans le bail à rente foncière, au contraire, il est resté quelque chose du bail à cens, une trace légère de l'idée que, lorsqu'on reçoit une terre à tenir, on devient l'homme de celui qui la concède : elle se traduit, maintenant bien affaiblie, par le fait que le preneur oblige tout ce qu'il possède à l'acquittement régulier de la rente, le seul service que l'on demande encore à la terre et à son représentant. Les obligations du preneur à l'égard du bailleur se sont affaiblies à l'imitation des relations qui s'établissent entre vendeur et acheteur de rentes nouvelles, mais sur ce point cette différence notable a persisté entre les deux institutions.

Cependant, cette différence découlait de la forme traditionnelle des contrats donnant naissance à chacune des deux espèces de rentes et ne leur était pas essentielle : Pratiquement, à partir de la fin du XIVe siècle, la clause de *fournir et faire valoir* est le plus souvent insérée dans les ventes de rentes pour faire disparaître, comme on le verra bientôt (2), cette infériorité de la rente constituée au point de vue de la sécurité offerte au crédirentier. — De même, les tenanciers de fonds grevés d'une rente constituée étaient souvent amenés à consentir une reconnaissance de la rente, soit à la suite d'une convocation en cas de délais de fieu (3), soit en tout autre circonstance : l'objet de cet acte était de constater leur devoir de *faire*, *paier et rendre* à raison du fonds qu'ils possédaient, et tout leur patrimoine était désormais obligé

(1) L'hypothèse de M. Génestal *(Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 144 et ss.), selon laquelle la clause de garantie insérée dans les ventes de rentes nouvelles oblige personnellement le vendeur à son paiement, ne paraît pas satisfaisante : 1) On trouve cette clause avec la même rédaction dans les ventes de rentes anciennes comme dans les ventes de rentes nouvelles ; — 2) surtout, il n'y avait au XIIIe s. aucun procédé pratique pour exécuter cette obligation ; la *justitiatio* est alors la seule voie d'exécution, et elle n'est possible que dans les limites de son fief ou sur des biens qui y ont été *expressément* obligés : toutes les ventes de rentes nouvelles ne contiennent pas la clause de garantie, mais toutes présentent la clause spéciale qui ouvre à la *justitiatio* de l'acheteur la terre obligée à la rente. — Les formules mêmes où le constituant promet de *reddere* la rente qu'il créée (nous n'en avons pas relevé à Caen) n'ont pas vraisemblablement de valeur juridique spéciale ; en fait tout vendeur d'une rente nouvelle la *rend*, la payè de ses propres mains. En tout cas, il faudrait plutôt rechercher si cette promesse de *reddere* ne cacherait pas un engagement de ne pas aliéner le fonds chargé de la rente, c'est-à-dire de continuer à la *rendre*, à la payer soi-même.

(2) *Infra* Section III, N° 1.

(3) *Infra* Chapitre V, Section II, § B).

à son exécution ; tous leurs biens pouvaient dès lors être saisis pour tout défaut de paiement, comme si la rente était foncière par son origine. — En sens contraire, on sait que toute rente née à l'occasion d'un bail devient une rente constituée pour celui qui l'achète au bailleur, et pourtant les obligations du tenancier ne sont en rien diminuées par cet évènement : le nouveau crédirentier peut, comme l'ancien, poursuivre au besoin son paiement sur tout son patrimoine. — Enfin, quelquefois, au lieu d'employer la forme ordinaire de la vente, on constituait des rentes au moyen d'un aveu adressé au crédirentier, par lequel on s'engageait à lui payer une certaine rente assignée sur tel fonds (1) ; alors, l'*obligatio Bonorum* jouait le même rôle que dans l'aveu d'un preneur reconnaissant qu'une terre lui a été concédée moyennant une rente.

En sens inverse, les tenanciers obtiennent assez souvent, en prenant un fonds à bail ou en reconnaissant une rente, que l'obligation de payer la rente soit limitée au fonds grevé « et aux biens dessus estans seulement » (2). Dans les actes de cette espèce,

(1) H 238 (Ardennes) — 1305 — Jeudi avant la St Michel (23 septembre) — Robert deu Fou reconnait qu'il a promis aux religieux d'Ardennes leur faire 29 s. t. de rente « en son grant manoir de (la rue) Catehoule, à tant qu'il les ait assis souffisemment à Caen ». — Cartul. du Trésor S. Pierre f° 11 — 30 septembre 1375 — Jehan Quatrans ne pouvant rendre une somme d'or qui lui avait été prêtée « connait avoir baillié en assiette et du tout en tout afin d'éritage ottrié et délessié à Thomas le Gennevoys et à ses hoirs » 20 s. t. de rente — « à prendre et lever doresenavant sur le manoir dudit Jehan » ; — G. Cartul S. Pierre f° 306vo — 1357 — Vendredi après la S. Luc (20 Octobre) : — Thomas Aupes et sa femme connaissent chacun pour le tout, pour eux et leurs hoirs, être tenus dorénavant de payer aux prêtres de S. Pierre 5 s. de rente — sur un manoir échu auxdits mariés de la succession de Jehan de Hotot qui avait donné lad. rente auxd. prêtres en son testament. — Cartul. de l'Hôtel Dieu f° 157vo — 31 août 1374 — Raoul Jehan connaît que lui, ses hoirs ou ayant-cause seront tenus faire, payer et rendre aux religieux de l'Hôtel Dieu 2 s. t. de rente sur une maison lui appartenant, en retour d'une servitude d'égout que lesd. religieux lui accordent au profit de cette maison. — Cartul. S. Sauveur f° 26vo et 57ro : La constitution d'une rente de 20 s t. par Denis Bunel au profit de Robine le Danoys est constatée par deux actes du même jour (29 Mars 1397 — 1398 n. s.) rédigés par le même tabellion ; l'un est en forme de vente (Denis Bunel connaît avoir vendu, etc), l'autre est en forme de reconnaissance de rente (Denis Bunel confesse qu'il est tenu faire, payer et rendre 20 s. de rente sur sa maison, etc.) ; l'insertion de la clause de *fournir et faire valoir* tient lieu ordinairement de la rédaction d'un acte spécial.

(2) Cartul. du Trésor S. Pierre, 11 Novembre 1355 : — Un tenancier, sans doute menacé d'une exécution, se reconnaît tenu à payer une rente dont le créancier « n'avoit eu ne receu aucune chose de grant espace de temps », — mais il oblige à son paiement le fonds grevé seulement et un manoir mis en contreplège ; — Cartul. de l'Hôtel Dieu f° 138vo — Février 1355 (1356 n. s.) — Bail en fieffe — le tenancier s'oblige à faire, payer et rendre sur led. fieffement seulement ; — Ces 2 actes contiennent en outre la

l'étendue du gage sur lequel le crédirentier peut poursuivre l'exécution de ses droits est différente selon qu'il s'agit de la rente ou d'une autre stipulation renfermée dans le contrat : Quoique, au cas de non paiement de la rente, il ne puisse faire exécuter aucun des biens appartenant au tenancier en dehors du fonds grevé, il peut, conformément au droit commun, le poursuivre sur tout son patrimoine pour le contraindre à mettre sur le fonds l'amendement stipulé et à le tenir en état. La restriction de l'obligation ne s'appliquerait pas non plus au recouvrement des dommages et intérêts encourus pour un « empierement » fautif de l'immeuble : En effet, à la suite de la clause limitant au fonds l'obligation de « faire, paier et rendre », on insère comme d'ordinaire la stipulation de l'obligation générale des biens présents et avenir à l'exécution du contrat. — Cette clause tendant à restaurer, en partie, au profit des tenanciers, l'état de droit en vigueur avant l'introduction des *« lettres de roi »* paraît une conséquence des désastres de la guerre de Cent ans : le grand nombre des fonds abandonnés et ruinés qu'il fallait reconcéder, à un moment où la peste et la guerre avaient énormément raréfié la population, obligeait à consentir aux preneurs des conditions favorables.

Sort de l'hypothèque générale en cas d'aliénation du fonds obligé à la rente. — Le droit reconnu au tenancier d'aliéner le fonds chargé de la rente pose la question de savoir ce que devient en ce cas l'hypothèque générale de *l'Obligatio Bonorum* qui pesait sur son patrimoine. Subsiste-t-elle encore après que le ténement sur lequel la rente est assise en est sorti ? S'éteint elle purement et simplement ? Est elle transmise avec le fonds grevé ? (1).

clause normale *d'Obligatio Bonorum ;* — H. 2041 — (S. Étienne) f° 107vo — 21 Sept. 1384 — Bail en fieffe : « et pour justicier sur le lieu et non ailleurs » ; — E. Jehan Desmaires — f° 129vo — 17 Déc. 1436 — Bail en fieffe : à faire, payer et rendre le preneur oblige le lieu baillé « et tous les biens meubles de luy et de ses hoirs, présens et advenir, qui seroient trouvés dessus estans, — et à mettre et tenir en estat led. amendement, il oblige tous ses biens, meubles et héritages, et ceux de ses hoirs » ; — Sépulcre, liasse 31 (= E. Jehan Desmaires f° 149) — 8 Février 1436 (1437 n. s.) — reconnaissance d'une rente ancienne jusqu'alors constatée par une charte sous sceau privé. — Le tenancier obtient que l'obligation de « faire, paier et rendre » demeure limitée au fonds, comme dans le premier exemple cité — Cf. *infra* chapitre V, Section II, paragraphe B, etc.

(1) Cf. dans Mutzner, *Geschichte des Grundpfandrechts in Graubünden*, p. 141 note 3, un examen de cette question que l'on a généralement omis de se poser : dans les Grisons aussi l'acheteur d'un fonds grevé devenait le débiteur personnel de la

C'est cette dernière solution qui était adoptée. En effet, tout acquéreur d'un fonds chargé de rentes s'obligeait à les payer pour et en nom de l'aliénateur *en la fourme et manière* dont son auteur était tenu de les acquitter. Il promettait « d'icelles rentes délivrer et acquitter led. (aliénateur) et ses hoirs ou aians-cause pour le temps advenir, en les gardant sur ce de tous coustz, mises, pertes et dommages que ilz pourroient avoir ou soustenir à cause de ce » (1). Ainsi par cette formule, de style dans tous les contrats, l'acquéreur consentait à prendre à tous les points de vue la place du tenancier auquel il succédait et reconnaissait au crédirentier, sur son patrimoine, tous les droits dont il jouissait sur celui du tenancier aliénateur :

1) Le crédirentier conservait le bénéfice de son hypothèque générale puisque sa rente demeurait due en la même *fourme et manière* qu'elle l'était auparavant. Une aliénation à laquelle il n'avait pas été appelé à consentir, qu'il ignorait, ne pouvait avoir l'effet de l'exproprier d'une partie de ses droits ; c'est déjà beaucoup qu'elle puisse changer les choses sur lesquelles ils s'exercent matériellement. — 2) En effet, l'hypothèque générale portait désormais sur le patrimoine de l'acquéreur. Ce dernier ne serait pas admis à repousser une saisie opérée par le crédirentier, sous prétexte qu'il n'avait pas traité avec lui et que, par suite, il ne lui avait pas obligé ses biens au paiement de la rente : car le crédirentier se retournerait sur le patrimoine de son ancien tenancier et finalement celui-ci s'attaquerait à l'acquéreur de son ancien ténement pour lui réclamer des dommages-intérêts. En vertu de la clause d'*Obligatio Bonorum* insérée dans le contrat de vente tout le patrimoine de l'acquéreur répond de la promesse qu'il a faite à l'ancien tenancier vendeur de lui rembourser tout ce qui pourrait lui être désormais

rente a la place du précédent propriétaire, si l'engagement du fonds était publié lors de l'aliénation ; à la différence de ce qui se passait à Caen, le crédirentier pouvait s'opposer à ce changement de débiteur, en contraignant le propriétaire qui voulait aliéner à transporter auparavant la charge de la rente sur un autre fonds qui demeurait dans son patrimoine.

(1) Cette formule s'ajoute à la suite de l'énumération des rentes dues par le fonds aliéné — cf. par ex. : E. Colin de Vernay, p. 140 — 19 Déc. 1397 (Vente) ; — H. 2041 — f° 156 v° — 24 Mai 1412 (Fieffe) ; — G. Cartul. de St Pierre f° 185 v° — 3 Nov. 1415 (Fieffe) — etc, etc.

demandé à raison des rentes dues par le fonds. On évite cette série de recours en reconnaissant du premier coup que la saisie opérée par le crédirentier sur les biens de l'acquéreur a été faite *à bon droit.*

Par suite, quand la rente dont était chargé le fonds aliéné n'entraînait pas d'hypothèque générale sur le patrimoine du tenancier du fonds grevé, on devait noter dans l'acte de vente que ce fonds seul était obligé à son acquittement (1).

Ce passage de l'hypothèque générale sur le patrimoine de l'acquéreur était la conséquence nécessaire de la liberté d'aliéner reconnue au tenancier. Par le fait qu'il laissait au preneur cette liberté, il courait le risque de voir le fonds passer aux mains d'un tenancier moins riche que celui qu'il avait choisi ; il se résignait d'avance à la possibilité d'une diminution, voire même d'une disparition totale, du gage accessoire que *l'Obligatio Bonorum* fournissait à sa rente. C'était la contre-partie de la chance qu'il courait de voir le ténement entrer dans un patrimoine plus riche.

La persistance d'un recours contre le tenancier primitif ou ses héritiers aurait été pratiquement impossible : au bout de quelques aliénations successives, plusieurs générations après qu'un fonds est sorti du patrimoine d'une famille, jamais les héritiers du bailleur n'auraient pu retrouver les héritiers du preneur. Juridiquement aussi un tel recours était inadmissible : c'est comme représentant du fonds qui lui a été baillé que le preneur est obligé à payer la rente et d'une manière générale à exécuter les stipulations du contrat. Le principal obligé n'est pas lui ; mais le fonds même, Il ne doit faire la rente *qu'à cause et par raison* de tel fonds qu'il tient, selon l'expression employée par tous les actes. On admet pour accroître la sécurité du crédirentier que cette obligation s'étend accessoirement, par contagion en quelque sorte, sur tous les biens du tenancier durant le temps qu'il possède le fonds (2). Mais du moment où le ténement sort de son patrimoine

(1) Par ex. : E. JEHAN DESMAIRES, f° 182v° — 1er Mai 1437 — Vente d'une maison : « A délivrer et acquitter led. (vendeur) de autres 20 s. de rente demeure led. lieu obligé par exécution *seulement* » (*autres* : l'acquéreur s'est obligé envers le vendeur, sur tous ses biens cette fois, à racheter l'autre partie de la rente dans un délai d'un an selon les stipulations du bail antérieurement consenti au vendeur) « en la descharge et désobligement dud. » vendeur.

(2) On peut rapprocher de ceci, quoique très postérieur, l'art. 99 de la Coutume de

la cause de cette obligation accessoire disparaît (1) ; elle va produire automatiquement ses effets ailleurs, dans le patrimoine de l'acquéreur. Ce dernier devient à son tour le représentant du fonds, chargé d'acquitter les rentes qui le grèvent et en général d'exécuter les clauses du bail, sur l'obligation de tous ses biens, conformément aux dispositions de ce contrat.

Le nouvel acquéreur, il est vrai, n'a pas traité directement avec le crédirentier ; mais le premier tenancier a stipulé pour tous ses ayant-cause successifs comme pour ses héritiers et ils ratifient sa promesse en acceptant de recevoir le fonds de sa main. D'ailleurs on n'a jamais douté que le droit à l'hypothèque générale ne fût acquis par l'acheteur quand le bailleur aliénait sa rente, et le tenancier n'intervient pas plus à cette opération que le crédirentier ne le fait lors d'une aliénation du fonds lui-même. — Ainsi, la charge de l'hypothèque générale qu'engendre la clause d'obligation insérée dans les baux en fieffe se transmet passivement avec le ténement grevé de la rente, comme le droit de s'en prévaloir est transféré avec la créance de la rente.

Le crédirentier ignore tous les transferts dont le ténement est l'objet. Une seule date par suite reste possible pour l'hypothèque générale dont il pourra se prévaloir sur les biens du premier tenancier qui cessera de payer la rente aux termes : celle du bail consenti par lui ou ses auteurs. Une nouvelle acquisition opérée par leur débiteur pouvait ainsi avoir pour conséquence de faire reculer d'un rang tous les créanciers hypothécaires.

Obligation expresse de tous ses héritages par le crédirentier. — Cette extinction pour l'avenir des effets de l'*Obligatio Bonorum* sur les biens du débirentier qui aliène son ténement explique une stipulation assez fréquente dans les ventes, échanges, ou reconnaissances de rentes : Le débirentier reconnaît devoir telle rente sur un héritage déterminé et en même temps « généralement sur

Paris de 1580 (Bourdot de Richebourg, t. 3, p. 38) : « Les détempteurs et propriétaires d'héritages chargez et redevables de cens, rentes ou autres charges réelles et annuelles, sont tenus personnellement de payer et acquitter icelles charges à celuy ou à ceux à qui deues sont et les arrérages escheuz de leur temps, tant et si longuement que desditz héritages ou portion d'iceux ils seront détempteurs et propriétaires. »

(1) C'est pour cela que le tenancier qui a délaissé n'est plus en rien obligé pour l'avenir.

tous ses autres héritages, où que aucuns en aient, sans riens excepter ne retenir ». Or, on rencontre cette clause dans les actes mêmes rédigés de telle sorte que l'hypothèque générale assurant l'exécution du contrat garantirait le crédirentier contre tout défaut de paiement de la rente pour quelque cause que ce soit (1) : Tant que le débirentier n'aliéne pas le fonds spécialement grevé, cette stipulation n'ajoute guère (2) à la sécurité que la clause d'obligation conférait au crédirentier ; mais, s'il donne ou vend ce fonds, ses autres héritages n'en restent pas moins obligés, quoique l'hypothèque générale du contrat soit transférée sur un autre patrimoine, car il a constitué la rente directement sur eux.

Prescription de la Rente et de ses arrérages. — Le droit du crédirentier d'exiger la rente n'échappe pas à la prescription : dans les procès où le tenancier d'un fonds refuse de payer une rente dont il nie l'existence, le crédirentier doit s'attacher à prouver contre lui qu'elle a été effectivement acquittée par les possesseurs de ce ténement ou qu'exécution y a été faite pour ce motif depuis moins de 40 ans (3). C'est donc que le droit à la rente

(1) Par ex. : Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 128vo — 6 mars 1355 (1356 n. s.) — Un tenancier, à qui une diminution de la rente dûe est consentie, connaît et confesse qu'il est et sera tenu faire, payer et rendre le demeurant de la rente sur le manoir primitivement grevé et sur tous ses héritages « où qu'ilz soient et soubz quel juridiction qu'ilz soient trouvez ; » — f° 200vo — 14 Juin 1399 — Un bourgeois vend une rente sur son manoir et s'oblige à faire, payer et rendre sur ledit héritage et sur tous ses autres héritages, etc. (cf. au texte) ; — H. 2041 (S. Etienne) f° 151vo — 16 Septembre 1411 — Deux bourgeois baillent en échange une rente sur une maison leur appartenant « et généralement sur tonz leurs autres héritages, rentes, revenus et possessions quelconques et sur chacune partie ou portion d'iceulx pour le tout » ; à la fin de l'acte ils promettent de *faire, payer et rendre* sur l'obligation de tous leurs biens (sur cette clause cf. la Section III, § 1).

(2) Cependant, au cas où le débirentier aliène des immeubles autres que le fonds spécialement grevé, le droit de suite découlant de l'*Obligatio Bonorum* est susceptible d'être perdu facilement, tandis que le droit de s'attaquer à des héritages sur lesquels la rente a été directement assignée ne se prescrit que par 40 ans et n'est point purgé par le Décret (*cf. infra*, Chapitre VI, Section II, § C.

(3) H. 2197 (St Etienne) — 5 mai 1381 (Appendice N° 29) : Les religieux font remarquer aux jurés de l'enquête que de la rente demandée ils « avoient esté paiés par plusieurs fois et en plusieurs années depuis l'espace de quarante ans ». — H. 2191 (St Etienne) — 13 Janvier 1423 (1424 n. s.) — Convocation en cas de délais de fieu *es plés d'éritage* de l'abbaye : le procureur des religieux affirme : « De laquelle rente paiement avoit esté fait à sesd. maistres puis quarante ans et namps prins en justise demeurés en paiement d'icelle ». — Cartul. du Trésor St Pierre, f° 28 — 2 Juin 1435. — H. 231 (Ardennes) — 13 Mars 1443 (1444) — Le procureur du roi soutient que certains fonds

est soumis à une prescription extinctive de cette durée. — De même, le Nouveau Stille (1) note que le délai de la prescription est de 40 ans *en choses hérédital les* et le droit à la rente est un immeuble incorporel qui rentre dans cette catégorie.

Il n'y a pas trace, dans les actes Caennais du moins, de prescriptions plus courtes où l'on tiendrait compte de la bonne foi et du juste titre du tenancier pour lui permettre d'acquérir la liberté du fonds. La négligence du crédirentier pendant 40 ans éteint son action sans que l'on ait à examiner la situation du tenancier qui en bénéficie. — Le Nouveau Stille (2), il est vrai, signale dans la viconté de Rouen une prescription de 10 ans produisant, à l'égard des acquéreurs de terre, les mêmes effets que la lecture de leur titre à l'ouie de la paroisse. Cette prescription ne paraît pas en usage à Caen, et il faudrait éclairer par des exemples de la pratique Rouennaise le texte du Stille pour bien comprendre la nature et le fonctionnement de cette institution.

Pour les arrérages échus, le délai de la prescription est plus court et dépend de la forme du contrat constatant le droit du crédirentier : Avec une charte sous sceau privé qui ne lui ouvre, verra-t-on plus loin (3), que la voie de la convocation en cas de délais de fieu, il ne peut demander que les trois dernières années d'arrérages, ce que l'on appelle les *arrérages coustumiers* (4). Avec une *lettre de roi*, il a droit aux 30 dernières années échues, soit qu'il emploie ce même mode d'exécution ou préfère user du Décret (5). — Ce délai de 30 ans est, d'après le Nouveau

doivent une rente au roi, parce que les *tenans propriétairement* de ces héritages l'ont effectivement payée « de tel et si longtemps qu'il n'est mémoire du contraire et par espécial puis quarante ans », — etc.

(1) F° 73v°, col. 1, l. 18, chapitre de Lecture ; — Au f° 73v° col. 1, l. 47, il pose aussi la règle que dans la convocation en cas de délais de fieu il faut pour réussir établir que l'on a eu possession de la rente *puis quarante ans*.

(2) F° 73v°, col. 1, l. 11.

(3) Cf. *infra*, Chapitre Cinquième.

(4) Nouveau Stille, f° 73v°, col. 1, l. 16 avant la fin. — Certains actes Caennais semblent considérer comme arrérages coutumiers ceux des *deux* dernières années seulement : Sépulcre, liasse 91 — 21 Juin 1424 : Dans un procès le tenancier se reconnaît obligé à payer « les arrérages comme coustume donne » ; — et le viconte accordant au crédirentier le bénéfice de cet aveu mande aux sergents que « desdis *deux* ans d'arrérages » ils fassent exécution due. — De même Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 12v°, — 1327 (25 Janv. 1328), mardi après la St Vincent : cité *infra*, page suivante, note 2.

(5) Ancien Stille, c. 18, p. 23, col. 2, l. 4. Par le mot *lettres* il faut dans ce passage entendre *lettres de juridiction :* En effet une note insérée au Stille sur le c. 48, p. 43

Stille (1), la durée de la prescription *en choses mobiliaires*. En effet, les fruits d'un fonds restent toujours des meubles, alors même que l'on assimile à un immeuble le droit de les percevoir.

Ainsi, un crédirentier qui avait laissé dormir son droit pendant plus de 30 ans ne pouvait plus exiger le paiement de tous les termes impayés, mais conservait 10 ans encore la possibilité de faire reconnaître son existence pour l'avenir et de se faire payer les arrérages des trente dernières années passées.

On rencontre quelques contrats isolés où le tenancier renonce par avance à invoquer le bénéfice de la prescription pour se dispenser de payer les arrérages échus (2). Cette renonciation permettrait-elle d'écarter la prescription quarantenaire extinctive du droit lui-même ? Elle est certainement restreinte à la prescription des arrérages dans certains de ces actes (3), mais il est impossible d'affirmer que ce soit aussi le cas dans ceux où rien ne l'indique expressément.

col. 1, *in fine,* reproduit cette disposition en opposant les lettres exécutoires qui assurent 30 ans d'arrérages et les lettres non exécutoires qui ne donnent que 3 ans d'arrérages. Or les *lettres exécutoires* sont certainement les lettres de juridiction munies du sceau royal (cf. *infra*, Chapitre VIe, Section I). Au passage cité dans la note précédente il est clair que par *arrérages coustumiers* le Stille entend 3 ans d'arrérages. En outre, les actes de la pratique nous montrent que les crédirentiers ayant pour titre des chartes sous sceau privé n'obtiennent que 3 ans d'arrérages : après avoir, selon la formule générale, réclamé les arrérages de leur rente « pour tant de temps comme coustume donne », les crédirentiers produisent toujours une demande précise de 2 ou 3 ans d'arrérages. — Au contraire, un acte du 18 Mai 1429 (Cartul. du Trésor St Pierre, f° 69vo) nous fait voir un crédirentier muni d'une *lettre de roi* qui lui permet de faire décréter le fonds grevé et d'exiger 29 ans d'arrérages ; dans un autre décret (H. 2202 — S. Etienne) du 24 Novembre 1454 le crédirentier demande 26 ans d'arrérages, etc.

(1) F° 73vo, col. 1, l. 18, Chapitre de Lecture.

(2) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 12vo — 1327 — Mardi après la St Vincent (25 Janvier 1328). Bail en fieffe : « Sans ce que souffrance de temps oultre deux ans passés puisse estre reprouchié ne faire préjudice ausd. religieux ne à leurs successeurs : — H. 242 (Ardennes) — 1356 — Samedi après Noël (31 Décembre) — Bail en fieffe — Les religieux pourront faire leur plénière justice sur le tènement « sans ce que laps ne soufrance de temps puisse estre reprouchié ne faire préjudice ne damage ausd. religieux ou porteur de ces lettres, nonobstant coustume, faisance au contraire ». — G. Evêché de Bayeux — N° 403 — 9 juin 1359 — Bail en fieffe — « Sans ce que la prescription ne souffrance de temps puisse estre reprouchiée ne faire préjudice ne dommaiges aud. (bailleur) ne à ses hoirs » — H. 2041 (S. Etienne) — f° 140 — 11 Janvier 1388 (1389 n. s.) — Bail en fieffe : « Sans ce que la prescription, souffrance de temps ne la coustume du pais fust ad ce contraire ».

(3) L'acte de 1327 certainement, celui de 1356 probablement, car il insère cette clause à la suite de celle visant l'exécution pour arrérages en retard ; — les autres actes présentent cette clause à la fin avec les autres renonciations.

SECTION III

Étude de quelques clauses particulières : Fournir et faire valoir ; Contreplège et Amendement ; — Rachat et Échange

Les institutions dont on décrit le mécanisme doivent leur naissance et leur développement à la libre convention des parties : De là une grande variété de clauses qui viennent surcharger de détails accessoires les grandes lignes de leur structure. On a déjà signalé, à propos des droits essentiels des crédirentiers et des tenanciers, beaucoup de ces stipulations plus ou moins exceptionnelles. On a réservé, pour consacrer un paragraphe spécial à chacune, certaines clauses dont l'intérêt pratique ou historique fut particulièrement important : celles de *fournir et faire valoir*, de *contreplège* et *d'amendement* destinées à augmenter la sécurité des crédirentiers en élargissant ou améliorant leur gage, — celles de *Rachat* et *d'Échange* qui tendent à transformer la tenure en une propriété libre déchargée de la rente.

***

1) Fournir et faire valoir ; — Faire, payer et rendre

Le rôle de cette clause est assez différent selon qu'elle est inscrite dans un bail en fieffe, dans une constitution de rente nouvelle ou dans une vente de rente ancienne. Elle apparaît à la fois dans ce triple rôle dès les premières années du XIVe siècle (1).

A) Dans les Baux. — Parmi les clauses finales, immédiatement avant celle d'*Obligatio Bonorum*, on rencontre assez souvent au XIVe siècle la formule suivante : Led. preneur se reconnaît tenu « lad. rente faire, paier et rendre, fournir et faire valoir ou ailleurs

(1) Déjà en 1297 un vendeur de rente ancienne s'oblige à « fornir et fère valoir se déchié i avoit » : — Cartul de la Luzerne N° 154 ; — Cartul. Fontenay le Marmion N° 86 p. 118 — 28 Déc. 1308 — Vente d'une rente ancienne due par un moulin.

eschangier se mestier estoit » (1). Les exemples les plus nombreux proviennent du Cartulaire de l'Hôtel-Dieu : ces religieux imposaient toujours des conditions particulièrement rigoureuses à ceux qui traitaient avec eux. — Au XVe siècle, cette clause parait avoir disparu des baux à Caen.

Qu'ajoute t-elle donc à l'obligation des biens du tenancier à l'exécution du contrat (c'est-à-dire au paiement de la rente) qui est le droit commun ? Elle enlève au tenancier le droit de délaisser pour quelque cause que ce soit : Il s'engage à « *emplir et faire valoir la rente sans déchié ne amenuisement* », et, pour le cas où le fonds baillé ne vaudrait plus la rente, à « *fournir* » une autre rente en échange : Ainsi jamais il n'a intérêt à abandonner la possession du fonds. L'Ancien Stille (2) constate que le preneur à fieffe d'un héritage ne peut le délaisser, ni lui ni même ses héritiers, s'il a promis de *fournir*. C'est une véritable clause de garantie économique mettant à la charge du tenancier tous les risques qui peuvent, sans sa faute, diminuer la valeur de l'immeuble. Parfois le preneur déclare expressément *garantir* la rente pour laquelle le fonds lui est concédé, « ou allours value à value eschangier ». (3).

B) Vente de Rentes Anciennes. — Ce caractère de stipulation de garantie est encore mieux mis en évidence dans les ventes de rentes anciennes : La promesse de *fournir* est insérée au milieu même de la clause ordinaire par laquelle le vendeur s'engage à *garantir et défendre* à l'acheteur contre toute éviction la possession du *droit* qu'il vient de lui transmettre ; c'est la garantie

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 180vo — 1320 — St Cler (10 octobre) ; f° 12vo — 1327 — Mardi après la S. Vincent (25 janvier 1328) ; f° 84 — 1336 — Mardi après la Toussaint (4 Novembre) ; — f° 181 — 12 Février 1353 (1354 n. s.) ; — f° 153vo — 1354 — Mardi avant la S. Martin d'été (29 Juin) : — f° 185 — 1360 — Lundi après la Chandleur (8 Février 1361). — H. 242 (Ardennes) — 1356 — Samedi après Noel (28 Decembre) ; — H. 238 (Ardennes) 11 Avril 1368 (Bail par les religieuses de la Trinité) ; — H. 2041 (S. Etienne) f° 4vo — 3 Nov. 1381 — ; — E. Jehan Quatrans — f° 198 — 2 Août 1383 — Bail par un particulier : « garantir, faire, paier et rendre, fournir, emplir sans déchié ».

(2) C. 18 p. 23 col. 2 l. 18. Après avoir dit que le preneur ne peut délaisser de son vivant il ajoute : « Mais après sa mort ses héritiers y seront receuz, se ilz n'avoient promis à fournir ».

(3) H. 3828 (S. Etienne) — 1331 — « Et pour le fieufement dessusdit tenir, entérinier et acomplir et lad. rente paier et rendre chascun an asdiz termes sans deffaut ou allours, se mestier estoit, value à value eschangier », le preneur oblige ses biens. — Registre de Mémoires et Extraits f° 22vo — 8 Nov. 1369 — « Et promettent lesd. (bailleurs) garantir lad. fieufe et led. (preneur) lad. rente ».

économique à côté de la garantie juridique (1). Ainsi l'échange équivalent promis à l'acquéreur lui est dû aussi bien dans le cas où la ruine matérielle du fonds grevé l'empêche d'y trouver sa rente que dans celui où l'existence juridique de son droit viendrait à être contestée par un tiers. C'est une obligation sous double condition suspensive : La réalisation de l'une ou de l'autre lui donne effet.

Promise par un vendeur de rente ancienne, la clause de *fournir et faire valoir* ne saurait entraîner d'autres effets que cette garantie économique contre l'insolvabilité future du débirentier. La situation est ici toute différente de celle où nous avons tout d'abord rencontré la clause : celui qui s'engage à fournir et faire valoir ne tient pas le fonds obligé et rien n'empêche son possesseur de le délaisser ; mais dans ce cas, et si, pour quelque cause que ce soit, le tenancier du fonds obligé cesse de payer la rente, l'acheteur, c'est à-dire le crédirentier, pourra se retourner vers son vendeur pour lui demander de lui fournir une autre

(1) Cf. Appendice N° 30; — Cartul. S. Sauveur f° 9vo — 4 Nov. 1324 — Donation de 4 s. de rente: le donateur promet pour lui et ses hoirs « garantir, délivrer et défendre vers tous et contre tous, fournir et faire valoir chascun an bon an mal an sans déchié ausd. (donataires), ou ailleurs, se mestier estoit, en l'autre héritage eschangier », sur l'obligation de ses biens ; — H. 220 (Ardennes) — 15 Juillet 1387 — vente de rente : « contre tous garantir, délivrer, défendre, oster de tous empeschemens, mettre au cler et au délivre aud. (acheteur) — et icelle rente faire, paier et rendre, fournir et faire, valoir — où ailleurs eschangier value à value » ; — Registre de Mémoires et Extraits f° 104vo — 28 Janvier 1388 (1389 n. s.) — vente de rente : « Et promist garantir et faire paier et rendre, et en cas ou deffaut de paiement y auroit » par les tenanciers du fonds obligé ; — H. 2041 (S. Etienne) f° 95 — 26 Mai 1388 — Deux crédirentiers avaient vendu à la même personne, leur frère, chacun une rente qu'ils prenaient sur un même manoir ; ils s'étaient lors de la vente engagés envers elle à fournir et faire valoir ces deux rentes sans déchié, etc. sur tous leurs biens ; dans cet acte du 26 Mai l'acheteur déclare ses deux vendeurs quittes et délivrés pour le temps passé et avenir du fournissement de ces rentes ; « lesquelles il prendra sur led. manoir et non ailleurs sans pouvoir rien demander sur les biens de ses frères ». — H. 2174 — (S. Etienne) — 13 Janv. 1412 (1413). Un bourgeois donne à l'abbaye 2 s. 6 d. de rente à prélever sur une rente de 7 s. qu'il percevait ; il promet de « faire valloir sans déchiet ne admenuisement en cas que lesd. 7 s. de rente viendroient a telle diminution que ilz ne vauldroient lesd. 2 s. 6 d. t. » — E. Colin de Vernay p. 898 — 30 Avril 1416 — Un mari, vendant une rente appartenant à sa femme, s'engage « à fournir, emplir et faire valloir sans déchié ne admenuisement jusques à ce que lad. femme se soit obligée à lad vente et qu'elle l'ait eue agréable, et (en cas) que empeschement y seroit mis par elle, ses hoirs ou ayans cause seulement » — E. Jehan Desmaires f° 139 — 19 janvier 1436 (1437) — Echange dans une transaction : la partie qui transporte des rentes à l'autre promet de fournir d'autres rentes si celles baillées en échange « tournaient en diminution », mais seulement par cas fortuit : « se il n'y avoit du fait et deffaulte des tenans propriétaires » (c'est la contrepartie de l'acte de 1385 où l'on refuse précisement de garantir contre les cas fortuits) ; etc. etc.

rente en échange. De la sorte le paiement de la rente est assuré par un double recours : Le crédirentier peut faire exécuter aux mains du débirentier le fonds obligé et les choses qui s'y trouvent ; — ou bien il peut faire saisir tous les biens de son vendeur pour le contraindre à lui fournir une nouvelle rente. Tout le temps que le tenancier du fonds grevé demeure sans acquitter la rente, le vendeur est tenu de la faire et payer, jusqu'à ce que *l'empeschement* soit ôté, comme disent les contrats.

En pratique l'obligation de *fournir* devait (1) retomber sur le vendeur : 1) Quand le tenancier voulait délaisser au crédirentier même qui avait acheté la rente aliénée par le vendeur obligé au fournissement ; le crédirentier sans doute refusait de recueillir. Mais que devenait le fonds ? On ne pouvait contraindre le tenancier à le conserver ; il semble difficile qu'on ait refusé au vendeur, l'ancien crédirentier, le droit de le recueillir puisqu'il en devait désormais faire la rente ; — 2) Quand le tenancier délaissait, à l'amiable ou sur une convocation en Délais de fieu, à un crédirentier dont le droit était antérieur en date à la constitution de la rente garantie par la clause de fournir ; alors en effet le crédirentier postérieur perdait sa rente, obligé qu'il était, soit d'y renoncer purement et simplement, soit de recueillir le fonds à charge de payer les rentes plus anciennes que la sienne (2). — 3) Quand le tenancier devenait insolvable et que le fonds grevé se trouvait ruiné (3). — Mais bien entendu le crédirentier acheteur de la rente ancienne n'avait pas de recours contre son vendeur, si le débirentier venait à lui imposer le rachat de la rente en vertu d'une clause insérée dans le contrat qui l'a créée : il connaissait cette clause quand il a acheté la rente et il a accepté le risque (4).

Le crédirentier acheteur de la rente garantie devait-il d'abord

(1) On est malheureusement réduit sur ce point à se contenter d'hypothèses.

(2) Cf. *infra*, chapitre V[e], Section II § B.

(3) En s'obligeant *à fournir* on exceptait parfois l'hypothèse de la ruine du fonds causée par un cas fortuit, comme dans le contrat de 1381 à l'Appendice N° 30.

(4) Cartul. de S. Sauveur f[os] 26[vo] et 57[vo] : le 2 Décembre 1410 Robine le Danoys vend aux trésoriers de S. Sauveur une rente qu'elle avait acquise de Denis Bunel le 29 Mars 1397 anc. st. ; elle s'oblige *à fournir et faire valloir :* on rappelle simplement que, si led. Denis use de la faculté de rachat qu'il s'était réservée, les trésoriers devront employer le prix à acheter une autre rente selon les règlements de leur charge.

exécuter le tenancier pour avoir satisfaction des arrérages échus avant de se retourner contre son vendeur? — Rien n'empêchait, semble t-il, qu'il procédât à une saisie mobilière, mais les procédures d'exécution immobilières aboutissaient souvent, même en cas de décret (1), au retour du fonds entre les mains du crédirentier. Au cas où, faute d'enchérisseurs, il se serait vu adjuger le fonds, aurait-il pu, en refusant de se laisser ensaisiner, comme on en a des exemples (2), faire ajourner son vendeur à venir le recueillir pour lui en faire la rente? Ou, au contraire, en procédant si avant, n'aurait-il pas, comme tout acquéreur qui défend sans appeler son garant, encouru la perte du bénéfice conféré par la clause de *fournir? A fortiori*, ne devait-il pas se garder d'engager la procédure de la convocation en cas de délais de fieu (3) sur laquelle peuvent délaisser les tenanciers mêmes qui n'auraient pas le droit de le faire à l'amiable? — Mais s'il ne peut agir lui-même, c'est donc que le vendeur de la rente, son garant, aura le droit de procéder contre son tenancier en cas de défaut de paiement, tout comme s'il n'avait pas vendu sa rente (4)? A toutes ces questions sur le fonctionnement pratique de l'institution les textes ne permettent pas de répondre.

Le plus probable est qu'en présence de tout *empeschement*, qu'il soit de nature juridique ou économique, le crédirentier acheteur devait s'adresser à son vendeur, lui prêter les lettres en vertu desquelles le tenancier était obligé à faire la rente (lettres qui lui avaient été remises lors de la vente), et le laisser procéder contre celui-ci. Durant ce temps et jusqu'à ce que le tenancier consente à payer la rente, ou jusqu'à ce que le

(1) Cf. *infra*, Chapitre VI, Section II, § B.).

(2) *Infra*, Chapitre VIe, Section II, § C.).

(3) *Infra*, Chapitre V^e, Section II. § B.).

(4) E. JEHAN DESMAIRES f° 55v° — 22 Avril 1436 — Donation d'une rente aux chanoines du Sépulcre : le donateur promet « garantir, mettre au cler et au délivré envers toutes personnes, fournir, emplir et faire valoir, se deffaut de paiement y avoit... si empeschement y estoit mis, (il) serait tenu lad. rente faire et paier par exécution jusques à ce que led. empeschement soit osté ; — Pour lequel empeschement oster lesd. chanoines seroient tenus bailler en prest lesd. lettres annexées par les leur rendant à la fin dud. empeschement ». — Il n'est malheureusement pas certain que le *prest* des lettres ne soit pas particulier à la garantie juridique ; pourtant l'*empeschement* paraît bien ici désigner toute espèce d'obstacle à la jouissance de la rente, économique ou juridique.

vendeur en ait fourni une autre en échange, ce dernier l'acquitte lui-même (1). La clause *de fournir et faire valoir* avait ainsi pour effet d'obliger subsidiairement à la rente tout le patrimoine du vendeur à côté du fonds grevé.

C) Vente de Rentes nouvelles. — Le résultat principal recherché par l'insertion de la clause de *fournir et faire valoir* découle encore logiquement de son caractère de stipulation de garantie : Le vendeur constitue la rente sur un immeuble lui appartenant, c'est-à-dire, il est à la fois le vendeur de la rente dont il garantit le paiement même en cas de ruine matérielle du fonds et le tenancier de ce fonds. Par conséquent il se prive de la possibilité de délaisser ce fonds, comme on a vu le preneur à bail le faire : délaisser serait évincer le crédirentier de la rente qu'il doit lui garantir. En engageant tout son patrimoine à cette garantie, on l'oblige par là même au paiement de la rente. Quand une rente est constituée avec une stipulation de *fournir* au profit de l'acheteur, ce dernier acquiert le droit de poursuivre le paiement de ses arrérages sur tous les biens du constituant, comme si la rente devait sa naissance à un bail en fieffe (2).

Mais il ne faut pas se tromper sur la nature de la garantie ainsi promise par un débirentier. Elle assure le crédirentier contre les risques avenir, mais elle n'est pas une garantie *juridique* destinée à

(1) H. 2160 (S. Etienne) Jeudi avant Noel 1351 — à l'Appendice N° 22 — Un preneur à fieffe que l'on autorise à bailler échange de la rente foncière reconnaît que le bailleur pourra revenir demander la rente sur le fonds fieffé si celle donnée en échange vient à n'être pas payée ; cela équivaut à une stipulation de *fournir et faire valoir* — et l'acte ajoute : si le lieu sur lequel est assise la rente donnée en échange vient à être délaissé, led preneur « le pourra prendre et recueillir pour faire en lad. rente ». Tel était vraisemblablement le droit commun dans tous les cas où une clause de *fournir* était stipulée dans une aliénation de rente ancienne. Un seul acte, et qui même ne contient pas expressément la clause de *fournir*, ne suffit pas malheureusement pour conclure avec certitude. .

(2) Cf. par ex. G. Cartul. S. Pierre f° 195v° — 23 Août 1362 — Donation de 60 s. de rente aux prêtres de S. Pierre : « Lesquelz 60 s. t. de rente lesd. (donateurs) et leurs hoirs ou qui d'eulx aura cause sont et seront tenus fournir et faire valloir par chascun an doresenavant sur tout leur héritage en quel lieu où qu'il soit assis sans aucun déché ne amenuisement de laquelle rente ». — Premier exemple : Février 1339 (1340), Cartul. du Trésor S. Pierre f° 53. — Cartul. de Vaucelles f° 34 — 28 Février 1379 (1380 n. s) — Vente de rente : « Garantir, délivrer, delfendre, oster de tous empeschemens et encombremens quelconques, ou eschanger value à value, etc., et lesd. 60 s de rente faire, paier et rendre et iceulx fournir et faire valloir bon an mal an sans déchié ne admenuisement. » — E. Jehan Desmaires, f° 211v° — 1er Juillet 1437, etc , etc.

le protéger contre les prétentions de tiers soutenant qu'ils possédaient des droits préférables au sien le jour où fut constituée la rente. Un arrêt d'Echiquier de 1407 le montre clairement (1) : Un certain Etienne Lecarpentier avait acheté d'un nommé Pasquier une rente due par Robert Lemaistre ; ce dernier avait consenti lors de la vente à s'engager à *fournir et faire valoir* au nouveau crédirentier. Un créancier dudit Pasquier, usant de son droit de suite, fit saisir et vendre par décret la rente ainsi acquise par Etienne Lecarpentier. Ce dernier fit opposition et se retourna vers son débirentier, le sommant de se charger de la garantie en exécution de sa promesse de *fournir et faire valoir.* Mais Robert Lemaistre répondit que « fournir et faire valloir n'est à entendre que en cas où le lieu où icelle (rente) est assise ne seroit juste ou qu'il ne vauldroit la rente, on quel cas il fauldroit que je lez vous fournisisse, etc. » L'Echiquier lui donna raison, jugeant « que *ledit Maistre ne l'estoit tenu garantir* ». — On était là en présence d'une distinction délicate et il n'est pas étonnant que des crédirentiers aient tenté de confondre les deux espèces de garantie et qu'il ait fallu aller jusqu'en Echiquier pour trancher le débat.

Une fois que l'on a constitué sur son héritage une rente ainsi garantie, on ne peut plus le délaisser à un crédirentier antérieur en date à cette rente sous peine d'avoir à fournir une autre rente en échange à l'acheteur : car ce crédirentier ajournerait l'acheteur à venir recueillir ou renoncer (2) et lui ferait perdre sa rente.

(1) Recueils d'Arrêts Notables de l'Échiquier (Archives de la Seine-Infre) — f° 111v° : Jugement entre Robert le Maistre d'une part et Estienne le Carpentier d'autre sur ce que led. Carpentier disait : « Vecy par lettre comme un nommé Pasquier me vendi XL s. de rente qu'il avoit sur vous et sur un nommé Labbé, et en la vendue faisant vous obligastes, comme il apparaist, me fournir et faire valloir pour le temps advenir ; et pour ce que Estienne Mustel les fait passer par décret pour lez debtez aud. Pasquier, je me suis opposé, sy contens vers vous que vous prenez la charge pour moy de ceste opposition attendu vostre obligation, quar led Abbé qui est obligé comme vous s'en est chargé. — Et led. Maistre répondit et dist : Veu les lettrez je ne vous suis tenu garantir ; et pour ce que vous ditez que par icellez il apparaist que je lez vous dois fournir et faire valloir, etc , je vous réponz qu'il est vray, mais je diz que fournir et faire valloir n'est à entendre que en cas où le lieu où icelle est assise ne seroit juste ou qu'il ne vauldroit la rente, on quel cas il fauldroit que je lez vous fournisisse, etc., et n'est pas tant à entendre si l'en le vous empesche que je le vous doye garantir, etc. Et quant à ce que Labbé vous en a garantiz, ce n'y sert de riens etc., et conclu etc. Et led. Carpentier conclut : Veu mes lettres que vous l'en me devez fournir et faire valloir, je diz que c'est plus fait que garant, que à bonne cause. etc.

Jugé en Eschiquier que led. Maistre ne l'estoit tenu garantir. »

(2) Chapitre V, Section II, § B.

Quand le débirentier d'une rente garantie par la clause de *fournir et faire valoir* aliène la terre chargée de cette rente, reste-t-il obligé à cette garantie envers le crédirentier ? S'il s'agit d'une rente constituée par lui, il continue certainement à en devoir la garantie *juridique*. Au contraire la garantie économique découlant de la clause de *fournir* suit le fonds avec l'hypothèque générale assurant l'exécution du contrat qu'engendre l'*Obligatio Bonorum* (1): Un meneur, prenant un fonds en fieffe pour le compte de ses pupilles, s'oblige en leur nom à acquitter certaines rentes qui pesaient sur le ténement : « en fournissant et faisant valoir toutes icelles rentes en la manière que led. (bailleur) est tenu fournir et faire valoir » (2). Nous avons certainement ici l'expression du droit commun : on n'aurait pas consenti au nom de sous-âgés un contrat contenant des stipulations particulièrement onéreuses. D'ailleurs, cette solution est conforme au but recherché en insérant cette clause dans un bail et surtout dans une constitution de rentes : empêcher tout tenancier du fonds de le délaisser et ouvrir un recours sur tous ses biens en cas de non paiement de la rente. C'est une extension de la clause d'*Obligatio Bonorum* et, comme elle, elle suit le fonds, le principal obligé.

De la clause de *fournir et faire valoir* il faut rapprocher une stipulation beaucoup plus fréquente, mais aux effets plus restreints : Les preneurs à fieffe, les vendeurs de rentes déclarent s'obliger à *faire, payer et rendre sur l'obligation de tous leurs biens*, etc. Dans les baux ces mots ne sont que la constatation du fait normal que tous les biens du tenancier seront obligés au paiement de la rente. Mais, quand ils sont introduits, comme cela est fréquent au XVe siècle, dans une constitution de rente ou dans une vente de rente ancienne, ils prennent une importance particulière.

Dans une vente de rente nouvelle (3) tout d'abord ils réalisent

(1) Cf. *supra*, p. 243.

(2) D. 590 — 9 mars 1356 (1357 n. s.)

(3) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 141 — 30 Août 1364 — Robert Philippaux vend 40 s. de rente sur son manoir : Entre la clause de dessaisine-saisine et celle de garantie, il se reconnaît tenu à *faire, paier et rendre*. — Un exemple un peu antérieur est sans doute donné par le Cartul. de S. Sauveur f° 2 v° le 12 juin 1358 — mais la rente donnée est peut-être une rente ancienne : le donateur s'oblige à icelle rente *faire, paier et rendre* et contre tous garantir », etc. — La clause ne devient fréquente que dans les dernières années du siècle.

cette obligation de tout le patrimoine du constituant et de ses ayant-cause au paiement de la rente que ne faisait pas naître le droit commun. Au XV[e] siècle, la clause, devenue de style dans cet usage, est insérée par les tabellions à la fin de toutes les minutes constatant une constitution de rente : à tel point que, si par exception on veut restreindre l'obligation au fonds sur laquelle on l'assigne, on juge prudent de l'écrire dans le contrat, comme on était obligé de le faire au cas de bail en fieffe (1). Dans une vente de rente ancienne (2) ils marquent que le vendeur s'engage à payer la rente si le tenancier du fonds grevé y manque. — Mais, quoique voisine, cette clause est expressément distinguée par les contrats de celle de fournir (3) : l'obligation du vendeur de rente doit être en ce cas de *payer* seulement les termes en retard, sans qu'on puisse jamais le contraindre à *fournir* une autre rente en échange. Par là il se trouverait déchargé du devoir de garantir contre le délaissement et de la défense de délaisser lui-même. Ce n'est plus, comme la clause de *fournir et faire valoir*, une véritable stipulation de garantie contre tous les risques avenir, contraignant à *fournir* un échange si la rente cesse d'être payée pour quelque cause que ce soit : c'est une extension du gage sur laquelle on pourra subsidiairement la demander, tant que juridiquement elle existera.

*
* *

(1) G. Cartul. S. Pierre f° 59[vo] — 26 Février 1433 (1434 n. s.) — Guillaume Blondel ayant donné une rente sur sa maison aux prêtres de S. Pierre s'oblige lad. rente payer sur led. hôtel et non ailleurs ; — De même f° 358[vo] — 22 Juillet 1446 — Un bourgeois vend une rente sur son manoir et déclare y obliger led. manoir seulement, — etc.

(2) Cartul. de l'Hôtel-Dieu — f° 126[vo] — 6 Oct 1384 — Guillaume le Raguenel vend une rente ancienne à Jehan Lambert. Il promet garantir « et lad. rente *faire, paier et rendre* par chascun an en cas que par (les tenanciers du fonds obligé) leurs hoirs ou ayans-cause y auroit aucun deffaut de paiement » ; — E. Colin de Vernay, p. 287 — 1[er] Juillet 1400 ; — p. 327 — 9 Février 1400 (1401) — Garantir — « *faire, paier et rendre* par voie exécutoire lad. rente (aud. acheteur)... en cas que lesd. héritages (obligés) ne vauldroient lad. rente » ; — H. 2041 — f° 210[vo] — 14 juin 1410 — etc.

(3) E. Colin de Vernay, p. 390 — 18 Août 1412 — Le vendeur d'une rente ancienne promet garantir, — et « *faire, paier et rendre* par voie executoire, *mesmement fournir*, en cas que deffaut de paiement y auroit par led. » tenancier du fonds obligé ; — p. 390 — 21 Août 1412 — Le vendeur promet garantir — « *faire, paier et rendre* par sa main, *fournir* en cas que aucun empeschement seroit mis à lad. rente » ; — p. 753 — 6 Janvier 1414 (1415 n. s.) — garantir — *faire, paier et rendre* en cas que défaut de paiement y auroit par (led. tenancier du fonds obligé), et *non autrement* » (ce qui exclut expressément le délaissement) ; — etc.

2) Le Contreplège

Un *contreplège* est un immeuble (terre ou rente) spécialement obligé à garantir l'exécution d'un contrat. Tantôt il est destiné à être au besoin fourni en échange d'une rente ou d'un fonds aliénés ; tantôt on accorde à un crédirentier le droit d'y transporter son exécution si le fonds principalement obligé ne suffit pas à assurer son paiement intégral. De là, les deux variétés de contreplège : le *contreplège échange* et le *contreplège saisie.*

A) Le Contreplège échange. — Le contreplège apparaît d'abord comme la spécialisation sur un immeuble déterminé de *l'excambium* de garantie, c'est-à-dire de l'obligation de fournir un échange compétent en cas d'éviction. Les aliénateurs d'immeubles s'engageaient ordinairement, par la clause de garantie, d'une manière générale à donner à l'acquéreur une autre rente ou un autre fonds de même valeur que l'immeuble aliéné, s'ils ne pouvaient défendre efficacement contre les prétentions des tiers la possession paisible du droit qu'ils lui avaient transmis (1). En plus de cette obligation pesant sur l'ensemble de leur patrimoine, ils assignaient parfois à l'acquéreur le jour même du contrat un droit conditionnel sur un immeuble déterminé : Cela s'appelait *in contraplegium obligare, in contraplegium tradere, ponere* ; — c'est un *gage (plegium)* placé à côté de l'objet principal du contrat et destiné à prendre sa place s'il vient à manquer (2). Bien entendu, au cas où l'aliénateur qui avait ainsi obligé un fonds en contreplège ne s'exécutait pas volontairement, on s'adressait à la justice qui le condamnait et le contraignait à remplir sa promesse. Le titulaire du contreplège n'avait aucun moyen direct de contrainte.

Dans les aliénations de terres le *contreplège échange* est assez fréquent au XIIIe siècle pour devenir tout à fait exceptionnel, au moins à Caen, dans les siècles suivants (3).

(1) Cf. *supra*, p. 169 note 2 et *infra*, Chapitre VI, Section I.

(2) *Plegius*, *plegium*, caution et par suite gage quand il est appliqué à un objet.

(3) H. Trinité N° 61 *bis* — 1217 — Robert, fils de Robert Theold, ayant donné un masnage à l'Abbaye (N° 61), reconnaît en assise qu'il doit fournir à sa mère un échange pour les droits de Douaire qu'elle avait sur cet immeuble : « Et de hoc faciendo

De même, lorsque l'on vendait une rente, on pouvait *ponere in plegium* un fonds ou une autre rente destinés à être au besoin substitués à la rente vendue. On rencontre des exemples de ce contreplège dès les origines de la vente de rente, à la fin du XIIe et au début du XIIIe siècle (1). — Cette clause a toujours été fort rare à Caen : Nous n'en avons rencontré qu'un seul exemple pour le XIIIe siècle (2). Cette charte contient la constitution d'une rente nouvelle opérée par un certain Eudes le Manant, du consentement et volonté de sa femme, sur un masnage qu'il tenait à cause d'elle ; il promet de garantir cette rente à l'acheteur et au besoin de fournir en échange une rente ancienne qu'il percevait. On aperçoit facilement la raison pour laquelle une clause de garantie ainsi renforcée a été insérée dans ce contrat : le fonds grevé de la rente

concessi dictis Abbatisse et Monialibus in plegio totam terram quam teneo de ipsis in Burgo suo ». — Ms. 1406 f° 220 (Copies d'Hippeau) — charte de Guillaume d'Yves — 1217 — Donation d'un masnage aux religieux de S. Etienne. « Si autem uxor mea vel aliquis alius predictos abbatem et conventum super predicto masnagio attentaverit inquietare, — volo quod predicti abbas et conventus habeant et teneant totam hereditatem meam in manu sua, quam de eisdem apud Alamanniam teneo, quousque arbitrio duorum legitimorum hominum et duorum monachorum ejusdem domus predictum masnagium competenter excambietur et totum costamentum, quod predicti abbas et conventus fecerint, recompensetur ». — H. Trinité N° 135 — Février 1248 (1249) Charte de Guill. Coquet — Vente d'une terre : garantie — « vel valore ad valorem, si necesse fuerit, in domo mea... excambiare » ; — Id N° 136 — même date — charte de Jehan d'Auge. — Les N°s 394 (en 1225) et 466 (en Août 1263) du Livre Noir donnent deux exemples très nets de ce contreplège. Cf. encore : Cartul. de Fontenay le Marmion, p. 174 (Appendice — N° 1) — 1245 ; Cartul. du Tréport N° 196, p. 219 (Mai 1257), — etc. On peut en rapprocher ces vers de Guillaume Briton dans sa Philippide, livre VI :

« Obligat sese duo fortia tradere castra,
Botavan et Tiberos, sic assignando Philippo
In contraplegium ».

(1) Cartul. des Préaux N° 101 ; — Cartul. de Jumièges — N° 432 — Août 1411 = N° 15 de l'Appendice, p. 241, dans Génestal, *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit.* — Dans les Cartulaires publiés : Livre Noir, t. II, N° 429, p. 161 — Avril 1251 ; N° 465 — p. 194, Février 1262 ; N° 472, p. 201 — Mars 1263 ; N° 475, p. 207 — Juillet 1260 ; t. I, N° 84, p. 115 — 24 Mars 1286 (dans cet acte le contreplège garantit non seulement contre l'éviction juridique, mais contre la ruine matérielle du fonds grevé (un moulin) ; — Cartul. du Tréport N° 124, p. 146 — 1220.

(2) H — Abbaye de Vignats, N° 89 — Octobre 1262 — Charte de Eudes dit le Manant — « Ego et heredes mei contra omnes tenemur garantizare, deliberare et defendere et, si necesse fuerit, valore ad valorem excambiare in duobus sextariis frumenti quos michi debet feodaliter Tyendus frater meus de quodam masnagio .. ; In quibus duobus sextariis frumenti ego vel heredes mei aliquid vendere non poterimus nec invadiare nec elemosinare neque aliquo modo alienare, quin idem Girardus (l'acheteur) et ejus heredes possint ibi habere suum excambium, si necesse fuerit, sine aliquo impedimento ».

nouvelle par le mari est un bien propre de la femme ; elle pourrait, à la dissolution du mariage, ne pas ratifier cette constitution de rente, en dépit qu'elle y ait donné son consentement *durante matrimonio*, et il faut garantir l'acheteur contre ce danger possible.

Quelques stipulations de ce contreplège échange (1) apparaissent au début du XIVe siècle, puis l'institution semble à peu près sans application à Caen : (2) On verra bientôt pourquoi.

Mais ce n'est pas ainsi, comme une spécialisation de *l'excambium* de garantie, que le contreplège a joué le rôle le plus important : à Caen, il apparaît principalement, sous la forme du *contreplège-saisie*, comme une extension du droit de *Justiciam facere.*

B) Le Contreplège Saisie : 1) Dans les Fieffes. — Les bailleurs qui concédaient un fonds en fieffe ont, à partir du milieu du XIIIe siècle, obtenu assez souvent que les preneurs leur engageassent une terre leur appartenant pour garantir le paiement de la rente et l'entretien en bon état du fonds concédé : 1) Le preneur oblige son propre *masnage*, ordinairement la maison

(1) H. 242 (Ardennes) — 1307 — Mercredi après la S. Michel (Lettre du garde-scel) — Pierre Binet comme meneur de son frère « empetit aage » vend une rente (probablement nouvelle) de 15 s. sur un masnage qui paraît être au sous-âgé — ; Il promet garantir et échanger sur l'obligation de tous ses biens. — « Et met led. Pierre pour soy et ses hoirs en contreplège » 12 s. t. de rente ancienne à lui due ; « Lesquels 12 s. de rente led. Pierre ne ses hoirs ne pourront dorennavant vendre, donner ne en nule manière metre hors de leur main que led (acheteur) ou ses hoirs n'i aient rescorten temps advenir, se led. (sous-âgé) en temps de son aage vouloit aucune chose demander esd. 15 s. de rente ». — C'est une situation tout à fait analogue à celle de la charte de 1262. — Cartul. S. Sauveur f° 18vo — Conception Notre-Dame (8 Déc.) 1313 — Lettre du garde-scel — Le vendeur de plusieurs rentes anciennes oblige en contreplège une autre rente ancienne à laquelle il avait droit — « Lequel contreplège il ne ses hoirs ne pourront vendre, donner, aumosner, obligier ne à nule manière estrangier ne empeschier que led. (acheteur) n'y puisse prendre et avoir sa garantie et son échange (des 4 rentes à lui vendues), ou de tant comme il en deffauldroit value à value, — et sur tout l'autre héritage aud. (vendeur) et à ses hoirs ».

(2 On ne pourrait citer que quelques rares actes isolés ; par ex. un bail du 19 Decembre 1438 (Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 39) dans lequel le bailleur oblige à la garantie « toute la fieffe que fit son père de Guillaume Berthelin ». Peut-être le preneur s'est-il fait promettre cette sûreté dans la crainte que la femme de son bailleur ne respecte pas à la dissolution du mariage certains arrangements concernant son douaire stipulés dans le bail ; — E. Jehan Desmaires f° 155vo — 25 février 1436 (1437 n. s.) — Vente de rente par un meneur pour son pupille : Un parent de l'enfant met en *contregarantie* sa maison pour le cas où le sous-âgé n'aurait pas le contrat agréable ; etc.

même où il demeure, à la *Justitiatio* (1) du crédirentier en cas de non paiement de la rente au terme ; c'est-à-dire, il permet à celui-ci d'y venir procéder à une saisie, comme sur le fonds concédé, contrairement au droit commun qui défend d'aller justicier *extra feodum suum*. 2) Au cas où il voudrait délaisser le fonds concédé, il se reconnaît contraint d'abandonner en même temps le masnage mis en contreplège. Cette deuxième partie de la clause est assez rarement stipulée (2).

Cette clause doit sa création à l'insuffisance des voies d'exécution ouvertes aux crédirentiers du XIII[e] siècle avant l'introduction des lettres de la juridiction royale et des procédures de saisie qu'elles mirent en usage : Pour que l'ancienne *justitiatio*, simple *saisie-contrainte*, pût être efficace, il fallait que le crédirentier se fit donner le droit d'aller l'exercer en un point où elle troublât profondément le tenancier dans sa vie de chaque jour ou la gestion de sa fortune. En outre, c'était pour lui le seul moyen de se garantir contre les détériorations du fonds baillé résultant de la mauvaise administration du tenancier, à une époque où l'*Obligatio Bonorum* n'était pas encore venue lui donner recours sur tout le patrimoine de son débiteur. Avant l'introduc-

(1) Sur la *Justitiatio* cf. *infra* le chapitre V. — Section I.

(2) H. Trinité — N° 176 — Charte de SYMON BRUISSAISSEL — Mars 1259 (1260). Il reconnaît avoir pris en fieffe des religieuses de la Trinité trois vergées de terre à Calix : « Et si ego vel heredes mei deficemur reddendo predictum redditum vel dicte Domine (les religieuses) non possent plenariam justitiam suam facere vel exercere in predicta terra, — ego obligo pro me et heredibus meis manerium meum totum cum gardino situm apud Cadomum..., ita quod predicte Domine poterunt amodo facere suam justitiam plenariam in dicto manerio cum gardino pro dictis redditibus sine contradictione mei et heredum meorum — Et ego et heredes mei non poterimus dimittere predictas tres virgatas terre nisi simul dimisserimus predictum masnagium cum gardino dictis Dominabus ». — H. 231 (Ardennes) — 1302 — Dimanche avant la Pentecôte (3 juin) : « A tenir, à avoir et par droit héritage à pourseer lad. rente asd. termes sur led. fieuffement aud. (bailleur) ou à ses hoirs bien et empais, franchement, quittement et paisiblement sanz nul contredit ; — Et met desoresendroit led. (preneur) pour li et pour ses hoirs en contreplege une vergée en terreour de Buron, — laquelle terre led. (preneur) ne ses hoirs ne pourront doresenavant vendre, donner, omosner, estranger, fieuffer, aliéner ne par autre manière mettre hors de leur main sanz la volenté et le consentement dud. (bailleur) ou de ses hoirs, qu'il ne demeurge assembléement o led. fieuffement, se il advenoit en temps avenir que led. (preneur) ou ses hoirs délessassent led. fieuffement ; — Pourront led. (bailleur) et ses hoirs fere chascun an lour planière justice sus led. fieuffement et sus led. contreplège » — Cf. Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 175 — Mai 1300 — charte de Martin fils Georges — etc. — Cartul. de Fontenay le Marmion N° 30 p. 27 — Mars 1283 ; N° 40 p. 57 — Février 1294 ; N° 80 p. 108 — 29 Décembre 1303 — etc.

tion des *lettres de roi* le crédirentier à qui on voulait délaisser un ténement ruiné par la faute de son possesseur n'avait aucun moyen d'en faire retomber les conséquences sur son auteur : S'il refusait d'abord de recueillir le fonds délaissé, le tenancier savait bien le contraindre à le reprendre en ne payant pas sa rente. Au cas où un contreplège avait été stipulé, ou bien il était dédommagé du mauvais état du fonds délaissé en acquérant la propriété d'un nouvel héritage (1), ou bien il forçait le tenancier à payer sa rente en le poursuivant sur le fonds ainsi obligé à sa *justitiatio*. — La stipulation d'un contreplège atteint sa plus grande fréquence dans la seconde moitié du XIII[e] siècle, à l'époque précisément où l'on travaille parallèlement à transformer les anciennes procédures d'exécution devenues insuffisantes. C'est aussi l'époque où le bail à cens disparaît devant le bail à rente foncière et la tenure librement aliénable : Les bailleurs ont dû chercher à se garantir contre les risques résultant de ce nouvel état du droit : si le fonds concédé vient à passer entre les mains d'un insolvable qui le détériore, le bailleur aura son recours sur le contreplège demeuré dans le patrimoine du tenancier qu'il avait choisi : c'est généralement le *maisnage* de la famille, ce que l'on aliène le plus difficilement. L'introduction du contreplège dans les baux semble bien un correctif cherché par les concédants à la liberté d'aliéner sans leur autorisation.

Le premier exemple de cette clause en Normandie, à notre connaissance du moins, est de 1246 (2). A Caen il se rencontre pour la première fois en 1254 dans le bail consenti par l'abbaye à un bourgeois d'une pièce de terre située au Bourg l'Abbé (3). Ni

(1) Cf. Appendice N° 16 : exemple de contreplège délaissé avec le *fieufement*.

(2) Cartul. de la Luzerne — N° 81 — p. 70 — « Et si predictus Robertus (le bailleur) et heredes sui non poterunt facere justiciam sufficientem et plenariam in predicta pecia terre pro predictis quinque boissellis frumenti et pro gallina, possunt et debent facere justiciam in omni feodo meo quoconque loco sit et maxime in mea domo et in meo mesnagio. »

(3) H. 1857 (S Étienne — ch. N° 123). — Charte de Gilles dit Pelecast : — « Preterea volo et concedo quod prefati monachi faciant justiciam suam pro prefato sextario frumenti (la rente foncière) in tota prefata pecia terre (le fonds baillé), — et etiam in una et dimidia acra terre sita in territorio Cadomi juxta terram Nicolai Pelecast ; — Et sciendum est quod ego necnon heredes mei poterimus totas prefatas pecias terre vendere vel aliquo modo alienare quin possint prefati monachi pro prefato frumento plenariam justiciam suam exercere ».

l'une ni l'autre de ces deux chartes ne prévoient le cas du délaissement : il n'apparaît frappé par cette clause pénale qu'à partir de l'acte précédemment cité de Mars 1269 (1270 n. s.). La disposition essentielle demeurera toujours l'obligation du fonds mis en contreplège à la *justitiatio* et la seconde disposition de la clause fera souvent défaut.

Peut-être l'appellation de contreplège ne fut-elle pas de prime abord étendue à ces clauses qui ne sont pas une spécialisation de l'*excambium* de garantie. Aussi ne la rencontre t-on dans les baux qu'assez tardivement, en avril 1289 (1).

Contreplège-saisie de rentes anciennes dans les Fieffes. — Mais il y avait entre les deux institutions une analogie profonde : dans l'un et l'autre cas un fonds déterminé est spécialement obligé, hypothéqué dirions-nous aujourd'hui, pour assurer à un crédirentier le paiement de sa rente. Une forme particulière de la clause a pu contribuer, à Caen du moins, à l'introduction dans les baux du mot *contreplège*.

En cas de défaut de paiement de la rente foncière le crédirentier est autorisé, non pas à aller justicier sur certains fonds, mais à se faire payer une rente ancienne que son preneur avait le droit de percevoir. Comme dans les ventes de rentes, on a ici une valeur destinée à en remplacer une autre si celle-ci vient à n'être pas fournie. Cette apparence explique comment une stipulation de ce genre a pu servir de transition pour faire passer un mot d'un domaine dans un autre. Mais il ne faudrait pas voir dans les clauses de ce genre de vrais contreplèges échange : Le bailleur n'a pas à craindre d'être juridiquement *évincé* de sa rente foncière ; d'autre part, le montant de la rente obligée est ordinairement très inférieur (12 s. au lieu de 4 l. 10 s., dans la charte de 1289) ; elle est seulement destinée à compléter des paiements partiels, à compenser les diminutions de valeur qui pourraient atteindre le fonds concédé. Les rentes ainsi mises en contreplège n'iront

(1) H. Trinité — N° 308 (Appendice N°s 12 et 13) — « Et etiam predictus Johannes (le preneur) obligavit et in contraplegium tradidit ». — Cf. Cartul. du Plessis-Grimoult N° 1162 (cité par Génestal, *Role des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 153) où, à la même époque (Mai 1289), une rente ancienne est également obligée pour garantir le paiement d'une autre rente ; l'opération est désignée par les mots « ponere et obligare in *contraplegium* »

jamais prendre la place de la rente foncière dans le patrimoine du bailleur ; il ne peut qu'en exiger le paiement de leur débiteur en lieu et place de son preneur, leur créancier, chaque fois que sa rente foncière n'aura pas été intégralement payée ; mais, si le terme suivant lui est entièrement acquitté, alors il ne s'adressera pas au débirentier de son preneur. Au fond cette stipulation revient à obliger à la *justitiatio* du bailleur une autre terre jusqu'à concurrence d'une certaine somme de rente : parfois le fonds ainsi obligé est entre les mains d'un tiers qui doit cette rente au preneur (c'est l'exemple précédent) ; parfois aussi c'est un fonds appartenant au preneur lui-même, qu'il oblige, non pas pour le montant total de la rente foncière, mais jusqu'à concurrence d'une partie seulement (1). Le rapprochement de ces deux chartes de 1289 montre bien que les contreplèges portant sur des rentes dans les baux demeurent des contreplèges-saisie malgré une certaine ressemblance avec les contreplèges-échange.

2) *Le Contreplège-saisie dans les Ventes de Rentes.* — Le contreplège-saisie n'était pas particulier aux baux : cette obligation subsidiaire d'un fonds à la *justitiatio* d'un crédirentier apparaît dans les ventes de rentes l'année même où nous l'avons constatée dans les baux : En mars 1246, un certain Richard Pinel donne deux rentes, l'une nouvelle qu'il crée sur sa terre et l'autre ancienne qu'il perçoit sur un masnage ; il accorde que les donataires (les évêques de Bayeux) pourront aller justicier au besoin pour avoir paiement de ces rentes par tout son fief et le fief de ses hoirs (2). Au premier abord on pourrait hésiter à reconnaître

(1) H. Trinité N° 307 — Charte de Pierre dit Cuisinier (Coquus) — Mardi après la Pentecôte (31 Mai 1289) — Les bailleurs (les religieuses) pourront faire leur plénière justice pour la rente foncière « quocienscumque opus fuerit, in predicto masnagio, — et in una domo cum pertinenciis ipsius sita, etc... quam domum cum suis pertinenciis ego predictus Petrus predicte abbatisse... usque ad valorem X sol. tur. in contraplegium tradidi et eciam obligavi ; ita quod egovel heredes mei dictam domum cum pertinenciis non poterimus de cetero vendere, obligare, invadiare, elemosinare seu aliquo modo alienare quin ibidem possint predicte religiose suam justitiam facere, ut prefertur, pro dictis X sol. tur., si defecerimus ego vel heredes mei in solutione (de la rente foncière) ; — Nec poterimus ego et heredes mei predic um masnagium (le fonds baillé) in manibus dictarum religiosarum dimittere quin cum ipso dimittamus predictos X sol. sitos super domo supradicta et pertinenciis ipsius predictis religiosis sine aliquo impedimento mei vel heredum meorum ».

(2) Livre Noir, t II, N° 347, p. 67 — Mars 1246 — « Si autem predicta terra (la rente nouvelle) et predictum masnagium (la rente ancienne) tantum non valent, volo et

un contreplège sous une stipulation qui, par la généralité de ses termes, ferait penser à l'*Obligatio Bonorum* et à son hypothèque générale. Mais il est bien probable qu'en écrivant cette clause le donateur de ces rentes n'entendait pas obliger d'une façon générale et vague tous ses biens présents et avenir et ceux de ses hoirs à la *justitiatio* du crédirentier : Ce Richard Pinel déclare ouvrir tout son *feodum* à la *justitiatio* pour les deux rentes qu'il vient de vendre, au lieu de spécifier qu'il y soumet un fonds déterminé, vraisemblablement parce qu'il ne possède qu'un ténement ou des fonds tenus du même seigneur et constituant ainsi un *feodum* unique. Aux yeux du crédirentier qui est peut être, comme dans les exemples suivants, le seigneur de qui dépendait ce ou ces fonds le gage ainsi obligé à sa justice est aussi spécialement déterminé que si l'on avait pris la peine de stipuler qu'il porterait sur tant de vergées de terre ayant tels tenants et aboutissants.

Ainsi, dans une autre charte, on voit le donateur concéder au donataire le droit de justicier, en plus du fonds grevé de la rente, non pas sur un seul héritage il est vrai, mais sur un groupe de terres très nettement déterminées : tous les ténements que le donateur tient par un bail en fieffe du chapitre de Bayeux sur le territoire de Ver (1). La spécialité du gage caractéristique du contreplège existe par conséquent ici sans conteste.

C'est de la même manière que l'on doit interpréter deux chartes de 1272 contenues dans le Cartulaire de l'abbaye de la Luzerne (2) : Dans l'une et l'autre le vendeur de la rente accorde à son acheteur le droit de justicier subsidiairement sur tout le restant de son fief au cas où il ne pourrait trouver satisfaction sur le fonds grevé.

concedo quod custodes reddituum predicte ecclesie vel eorum nuncius per totum feodum mei et meorum heredum qualemcumque voluerint justiciam valeant exercere pro redditu memorato ».

(1) Livre Noir, t. II, N° 504, p. 249 — Mai 1247 — Jehan de Ver chevalier donne une série de rentes et il accorde que les *custodes* de l'Eglise de Bayeux « faciant de cetero qualemcumque voluerint justiciam in predictis tenementis et in omnibus aliis tene mentis que teneo feodaliter de capitulo Baiocensi apud Ver, sive in terris, sive in domibus, vel in porprisiis pro predictis omnibus redditibus... habendis, si habere non possent ».

(2) Cartul. de la Luzerne, N°ˢ 120 et 121, p. 103 — Le premier de ces actes est une vente de rente nouvelle, le second une vente de rente ancienne : « Predicti religiosi de cetero poterunt et debebunt in duabus virgatis terre supradictis et in toto reliquo feodi mei, si necesse fuerit, suam plenariam justiciam exercere pro predicto boissello frumenti habendo ».

Ce *fief* devait être quelque chose de très spécialement déterminé pour les parties au contrat : c'est le ténement que les religieux de l'abbaye, acheteurs de la rente dans les deux cas, ont eux-mêmes concédé au vendeur, qui est leur tenancier, et sur lequel ils pouvaient déjà justicier pour la rente foncière. — De même encore, c'est un véritable contreplège-saisie que constitue, le 16 Juin 1286, le vendeur (une femme) de la moitié du revenu d'un pétrin (1) : elle permet à l'acheteur de justicier *omne meum patrimonium*, c'est-à-dire tous les immeubles qui lui sont descendus de la succession de son père et qui sont situés dans la paroisse Saint-Sauveur de Bayeux.

Les textes eux-mêmes nous invitent à étendre l'appellation de *contreplèges* aux clauses de ce genre : En Mars 1250 (2) un certain Raoul a donné une maison en pure aumône au monastère de Saint-Sauveur d'Évreux et par suite il s'est engagé à acquitter de sa main toutes les charges pesant sur elle. En garantie il accorde aux religieux le droit de justicier sur tout le fief qu'il tient d'eux dans la paroisse Sainte-Marie de Louviers, pour le contraindre à les dédommager de tout ce qui pourrait leur être demandé à raison de cette maison : Or le texte dit expressément que les biens ainsi obligés ont été mis en *contreplège*. — Enfin et surtout, ces chartes donnent au créancier un droit de suite rigoureux caractéristique du contreplège. — La seule différence entre ce contreplège et celui que nous avons précédemment rencontré est que son étendue peut augmenter postérieurement à la rédaction du contrat : d'autres terres dépendant du même bailleur peuvent être acquises par le débiteur dans la même paroisse. Par cette obligation des biens à venir ces contreplèges sont les précurseurs de la clause d'*Obligatio Bonorum* (3).

(1) Livre Noir, t. II. N° 335 — 16 Juin 1286 — « Ita quod illud patrimonium non valeam vendere, elemosinare aut aliquo redditu honerare, quin teneatur acquittare medietatem peregrini supradicti et quin in dicto toto patrimonio valeat plenaria justicia exerceri pro redditu dicte medietatis dicti peregrini, quocienscumque necesse fuerit, competenter ».

(2) Cartul. de Louviers, N° 191, p. 230 — « Obligo insuper dictis religiosis in *contraplegium* omnia et singula que possideo seu quocumque modo possessuri sumus ego et heredes mei in parrochia beate Marie de Locoveris in feodo sancti Taurini, ad faciendum quod idem religiosi dictam domum... in perpetuum sicut liberam elemosinam teneant et possideant, — et ad hoc me et heredes meos compellant per omnimodam justiciam exercendam in toto feodo quod teneo de eisdem, et omnes expensas quas propter hoc facient ego et heredes mei refundimus de nostra substantia ».

(3) Cf. *infra*, Chapitre VI°, Section I.

Mais ces contreplèges d'une nature un peu hybride ne sont pas les seuls que l'on trouve dans les ventes de rentes : L'obligation à la *justitiatio* d'un fonds unique bien déterminé s'y rencontre, comme dans les baux, dès 1253 et 1289 (1).

A Caen, aucun acte ne nous fait connaître de contreplège-saisie dans les ventes de rentes avant 1310 (2) et il ne paraît avec quelque fréquence que dans les donations de rentes à des établissements religieux : On veut assurer la perpétuité à une fondation pieuse et on désigne un autre fonds ou une partie non donnée de la rente sur laquelle on pourra recourir, si le fonds grevé vient à diminuer de valeur (3). Dans ces cas assez nombreux où la partie non aliénée d'une rente est obligée en contreplège à l'acquéreur de l'autre partie le contreplège-saisie se rapproche un peu du

(1) Cartul. de S[t]-Evroul (ms. 11.055 latin) N° 514 — Janvier 1253 et Cartul. du Plessis-Grimoult N° 1162 — Mai 1289 — textes cités par M. GÉNESTAL, *Rôle des monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 153 note 1. — Le livre Noir t. II. N° 419 p 147 indique comme de *Juin* 1205 une donation de rente nouvelle garantie par un contre-plège saisie : « Nuncius capituli... poterit .. pro dicto redditu habendo... justiciam... exercere in dicta pecia terre . . et etiam in masura mea ». Mais une erreur de date a du être commise par le rédacteur du Cartulaire : toutes les pièces voisines (f° 94 du ms) sont du milieu du XIII[e] siècle ; le mois est indiqué dans la date contrairement à l'usage des premières années du siècle. Les rentes constituées paraissent avoir été extrêmement rares à Bayeux durant le premier quart du XIII[e] s. (cf. Livre Noir t. II, N° 453 p. 184 — : un chanoine de Rouen voulant donner une rente au chapitre de Bayeux n'en trouve pas à acheter dans cette ville ; il doit, à la place, acheter une maison dont le chapitre emploiera le revenu selon ses intentions — entre 1213 et 1226).

(2) Cartul. du Trésor S[t] Pierre f° 116 — Pierre de Vaucelles a vendu à Guill. Grosparmy une rente nouvelle de 3 s. sur un palis ; « Led. Pierre voult et ottroia par devant nous (le garde scel) que led. Guill. et ses hoirs puissent faire doresenavant leur pleinière justice sur led. palis, — et sur une maison à Caen sur Odon, etc..., pour avoir lad. rente chascun an asdiz termes, toutesfois que mestier sera » — H. 2205 (S. Etienne) — 1320 — S. Luc (18 Octobre) — vente de partie de rente ancienne — mise en contreplège de la partie non vendue ; — Cartul. du Trésor S. Pierre, f° 37[vo] — 1321 — Dimanche après la S. Marc — (26 Avril) — même opération.

(3) H. 2041 — f° 123[vo] — 6 Oct 1381 — HENRY VAULLART donne au trésor de S. Nicolas une rente de 6 s., à prendre du nombre de 15 s. de rente ; il oblige le demeurant desd. 15 s. au paiement desdits 6 s. de rente ; — f° 130[vo] — 26 Septembre 1384 — Thomas Leprévost donne aux prêtres et clers de S. Nicolas 2 s. de rente du nombre de 7 s. : « Demeure en contreplège le demeurant de lad rente » ; — f° 158 — 24 Juin 1412 ; — E. JEHAN QUATRANS f° 192[vo] — Jehan Cousin donne au trésor de S Pierre 4 s. de rente à prendre du nombre de 24 s , 1 geline et 10 œufs ; « il mist et obliga pour contreplège 20 s., 1 geline, et 10 œufs qui demeurent en lad. rente ; lesquels il ne pourra vendre ». etc ; — E. COLIN DE VERNAY p. 724 — 16 Oct. 1414 — Thomas Moullart donne au trésor de l'église S. Etienne 6 s. 6 d. t. de rente du nombre de 14 s. de rente; Il baille les 7 s. 4 d t. qui demeurent de lad. rente en contreplège pour que lad. rente soit mieux assise à l'avenir; il ne les pourra jamais aliéner « qu'ilz ne soient et demeurent a toujoursmais liés et obligés à fournir lad. rente » ; etc.

contreplège échange : c'est une sorte de garantie économique contre l'éviction matérielle résultant pour le crédirentier du dépérissement du fonds grevé.

Mais l'institution demeure toujours néanmoins un contreplège-saisie consistant en une extension du droit de justicier ; en cas de défaut de paiement, et si une saisie mobilière sur le fonds grevé de la rente n'a pu suffire à le désintéresser, le crédirentier fera saisir et vendre la rente ou partie de la rente mise en contreplège ; ainsi il évitera de recourir aux procédures d'exécution dirigées sur le fonds lui-même qui risqueraient d'amener l'extinction de sa rente.

Nature juridique du Contreplège. — Echange ou saisie, le *contreplège* est une véritable *hypothèque spéciale* : le fonds ainsi obligé est frappé au profit du crédirentier d'un droit perpétuel, *penitus ad finem.* C'est un droit réel donnant à son titulaire le pouvoir d'aller rechercher le fonds obligé en quelques mains qu'il ait passé pour y prendre son échange ou y justicier. C'est ce qu'expriment tous les actes en disant que l'immeuble obligé en contreplège ne pourra être aliéné que grevé des droits du crédirentier : « *quin possit ibidem plenariam justitiam exercere* ». Exceptionnellement, il est défendu absolument au débirentier d'aliéner le contreplège sans l'autorisation du crédirentier (1).

A ce droit de suite devait se joindre un droit de préférence permettant de s'approprier le fonds ou de le justicier préférablement à tous ceux qui n'avaient pas sur lui de droit réel ou dont le droit était postérieur en date à sa mise en contreplège. Aucun texte ne nous renseigne directement à ce sujet. Le fait que l'*Obligatio Bonorum* des lettres de roi engendre dès le XIII[e] siècle ce droit de préférence au profit des titulaires de son hypothèque générale nous assure que cette prérogative ne pouvait être refusée aux bénéficiaires d'une stipulation de contreplège. D'ailleurs un arrêt d'Echiquier (2) réglant la préférence entre deux obligations

(1) H. Trinité N° 288 — Nov. 1280 — charte de l'Abbesse — Bail en fieffe. — Mise de 4 pièces de terre en contreplège — « Ita eciam quod dictus N. (le preneur) seu ejus heredes dictas IV pecias terre sue vendere non poterunt nec invadiare nec elemosinare neque ullomodo alicui alienare vel impedire sine assensu nostri et succedentium nostrarum », — De même H. 231 (Ardennes) — 1302 — cité *supra* p. 262, note 2.

(2) *Arresta communia*, éd. Perrot — N° 41 — en 1285 — cf. *infra* chapitre VI, Section I.

(nous dirions hypothèques) ordonne de les ranger uniquement selon l'ordre de leur création, bien que la première en date soit une *obligatio generalis* et l'autre non. N'est-ce pas que la coutume de payer les *obligations* dans l'ordre de leur date existait auparavant entre obligations spéciales, c'est-à dire entre titulaires de droits de contreplège, et que l'Echiquier décide d'appliquer la même règle aux *obligations générales* ?

Le contreplège constitue une garantie *accessoire*, à laquelle on ne doit recourir que si l'on ne peut trouver complète satisfaction sur le fonds principalement obligé, ou si l'on en est évincé. Cela est évident pour le contreplège-échange. — Pour le contreplège-saisie on aimerait à savoir à quel moment exactement le crédirentier peut se retourner sur le contreplège. Il faut auparavant probablement avoir justicié en vain sur le fonds principalement obligé. Mais la difficulté provient de ce que, si l'on poursuit l'exécution jusqu'à une saisie du fonds, il finit le plus souvent par rester en paiement au créancier dont la rente s'éteint alors par confusion : la stipulation d'un contreplège a précisément pour objet d'éviter autant que possible cet évènement. Peut-être pouvait-on s'adresser au contreplège après une saisie mobilière ? — Peut-être était-on admis à justicier directement sur lui, si l'exécution paraissait devoir y être plus facile et plus efficace que sur le principal obligé ? — Les textes, le plus souvent, obligent à la justice dans une même phrase le fonds chargé de la rente et le contreplège et ne permettent pas de répondre à ces points d'interrogation.

En somme, le contreplège est l'institution coutumière qui a fait rentrer en usage cette catégorie juridique de *l'hypothèque spéciale* tombée dans l'oubli depuis la fin de l'époque Romaine. Il est curieux de la voir réapparaître sous des formes tout à fait analogues dans certaines parties de l'Allemagne pour lesquelles l'histoire de la propriété foncière a été étudiée (1).

Recul du contreplège. — Si le contreplège tend à devenir de plus en plus rare, à partir surtout du milieu du XIVe siècle (2),

(1) Cf. *l'Ursaze* ou *cautio pignoraticia* de Würzburg dans Rosenthal, *Geschichte des Eigentums in der Stadt Würzburg* p. 47 et Appendice p. 26 N° 23 — ; *l'Unterpfand* ou *subpignus* de Bâle dans Arnold, *Geschichte des Eigentums in der deutschen Städten*, p. 129.

(2) De 1350 à 1400 nous avons relevé à Caen 16 contreplèges-saisie dans les baux à

c'est que d'autres institutions rendent alors aux crédirentiers les services qu'on lui demandait. Tout d'abord l'*Obligatio Bonorum* garantit maintenant de son hypothèque générale portant sur tout le patrimoine du débiteur l'exécution de tous les contrats : on peut faire saisir et vendre n'importe quel bien lui appartenant ou même lui ayant appartenu pour le contraindre à fournir un échange compétent en cas d'éviction de l'immeuble vendu, à payer la rente foncière de son bail, à dédommager le bailleur du préjudice que par sa faute il a causé à son ténement. Avec ce nouveau régime de l'hypothèque générale des contrats les services que l'on demandait auparavant à l'hypothèque spéciale du contreplège, on les reçut de la clause de *fournir et faire valoir* : comme le contreplège saisie rendait le délaissement très onéreux et pratiquement impossible, elle l'interdit; comme lui, elle étendit le gage sur lequel le crédirentier acheteur d'une rente constituée pouvait aller justicier pour en avoir paiement. —

Cela est si vrai que bien souvent les contractants, sans s'en apercevoir, créaient un véritable contreplège alors qu'ils croyaient écrire une clause de fournir et faire valoir. C'est ce qui arrive quand l'obligation de *fournir*, *emplir et faire valoir* est assise sur un immeuble limitativement déterminé (1) : une promesse de

rente foncière : De 1254 à 1304 nous en avons rencontré 17. Ces chiffres prendront toute leur signification si l'on réfléchit à l'énorme disproportion entre la quantité d'actes conservés pour les deux périodes; pour la seconde nous avons de longs fragments et de nombreux extraits du tabellionnage, des cartulaires de paroisse, etc., tandis que pour la première nous sommes réduits aux fonds des trois Abbayes Caennaises Nous ne comptons pas parmi ces 16 contreplèges les actes assez fréquents où un dédit en argent est stipulé *en nom de contreplège* pour le cas où le tenancier viendrait à délaisser : Cartul. S. Sauveur f° 49 — 2 Déc. 1357 — Bail à fieffe : « Si led. (preneur) ou aiant sa cause vouloit délaisser led. fieuffement, il s'oblige que il soit tenu paier ausd. bailleurs ou aiant cause d'eulx pour et en lieu du contreplaige 10 l. t. — H. 2043 — 21 Sept. 1377 — 60 s. t. en nom de contreplége, s'il veut délaisser; — E. JEHAN QUATRANS f° 121vo — 11 Février 1381 (1382) « Et se il avenoit que il voulsist délessier, il seroit tenu paier 100 s. t. en lieu de contreplège et lessier en auxi bon estat led. jardin comme il est à présent », — etc.

(1) La plus ancienne clause de *fornir et fére valoir* que nous ayons rencontrée, celle du N° 154 du Cartul. de la Luzerne, en 1297, présente ce caractère : Le vendeur d'une rente ancienne oblige à *fournir et faire valoir* tout son héritage en quelque lieu qu'il soit, en terres, rentes et maisons, « et ne le porront led. Robert ne ses hers vendre, engagier, chargier de rentes ne metre hors de lor mains que il ne soit obligié à ceu » : Cela revient à créer sur chacun de ses immeubles présents une hypothèque spéciale ayant date du jour de la vente de la rente, à les mettre en *contreplège*. — A Caen les clauses de fournir cachant des contreplèges se rencontrent plus tardivement: E. COLIN DE VERNAY, p. 289 — 15 Juillet 1400 — Donation de rentes — Si les terres

fournir et faire valoir, du moment qu'elle est garantie non par l'hypothèque générale de tout le patrimoine, mais par une hypothèque spéciale, devient en réalité une stipulation de contreplège. C'est ce que certains contractants voyaient nettement : ainsi en 1321, à une époque où l'on se servait encore communément du contreplège, un certain Thomas Hubert qui venait de vendre une partie de rente ancienne déclare, d'une part, obliger à *fournir et faire valoir* tous ses biens présents et avenir, et, d'autre part, obliger « expressément le demourant de lad. rente par dessus lesd. 10 s. de rente (la partie vendue) que il ne pourroit vendre que il ne demeurgent obligés comme *contreplège* pour lad. vente faire valoir » (1).

Ce droit de suite de l'hypothèque spéciale assurait encore au XIV[e] siècle une réelle supériorité au contreplège sur la clause de *fournir* et son hypothèque générale au droit de suite très restreint (2). — Mais une autre clause qui se généralisait alors dans les baux tendait à rendre moins vif le désir d'avoir un recours sur un fonds obligé à côté de l'héritage fieffé. C'est la stipulation d'*Amendement* : on ordonne et, grâce au besoin à la clause d'*Obligatio Bonorum*, on obtient l'incorporation d'une valeur

sur lesquelles elles sont assises venaient à diminuer de valeur, le manoir du donateur demeurera toujours lié et obligé à fournir et emplir tout ce qui en défaudroit : « Lequel manoir lui ne ses hoirs ne pourront jamais vendre, etc., qu'il ne soit et demeure à tous joursmés lié et obligé à fournir et emplir lesd. rentes » ; — p. 603 — 26 Juin 1403 — Vente de rentes anciennes — Pour que lesd. rentes soient mieux assises à l'avenir, le vendeur a baillé une rente ancienne de 40 s. « pour fournir, emplir et faire valoir par chascun au bon an mal an les rentes dessus devisées, en cas que icelles rentes yroient à diminution pour le temps à venir ». — E. Colin de Vernay, p. 201 — 27 Mars 1410 (1411 n. s.) — Ce donateur de 100 s. de rente s'oblige « iceulx 100 s. t. de rente faire, paier et rendre, fournir et emplir par chascun an sur toutes les rentes et héritages que il avoit et pourseoit en la parroisse de S[t] Georges à li venus et descendus à cause de feu... son père » ; — p 477 — 27 Janvier 1412 (1413 n. s.) etc. — G. Evêché de Bayeux, N[os] 406 et 409 — 7 Février 1398 (1399) : Le 24 Septembre 1379 Garin Auber avait donné au chapitre de Bayeux certaines rentes en échange d'un franc fieu à Cambes, lequel demeura lié et obligé au fournissement de ces rentes ; les rentes venant à n'être pas payées, les chanoines demandent leur fournissement sur led. fieu ; le fils dud. Garin les arrête en leur donnant d'autres rentes en échange. — Ordinairement, verrons-nous, quand un tenancier baille une rente ancienne en échange de la rente pesant sur sa terre, celle-ci demeure ainsi obligée au *fournissement :* c'est un vrai contreplège.

(1) Cartulaire du Trésor S. Pierre, f° 37[vo] — 1321 — Dimanche après la S. Marc (2 Mai) ; de même Cartul. S. Sauveur f° 4[vo] — 1329 — Mardi après l'Exaltation de la Sainte-Croix (19 Septembre).

(2) Cf. *Infra*. Chapitre VI, Section I.

nouvelle dans le fonds baillé, au lieu d'avoir à aller chercher cette valeur, garantie de la rente foncière, sur un héritage voisin.

***

3) L'Amendement

Définition et Sanction. — Sous ce nom nous entendons une clause d'un caractère nettement défini qui se rencontre dans les baux des XIVe et XVe siècles. Le preneur à bail d'un fonds contracte de son fait trois obligations nouvelles : 1) Il s'engage à améliorer le fonds, à augmenter, dans un certain délai, sa valeur d'une certaine somme déterminée par l'acte ; 2) Il s'oblige à entretenir le fonds dans l'état où il se trouvera quand cette augmentation de valeur y aura été apportée ; 3) Il ne pourra le délaisser qu'autant qu'il aura conservé la valeur due à la mise de l'Amendement (1). — La troisième obligation est une conséquence de la seconde qui découle elle-même de la première. L'obligation de tenir en état qui pèse sur tous les preneurs, au lieu d'imposer le maintien de l'état au jour du bail, est ainsi appliquée au maintien de l'état procuré par la mise de l'amendement : Elle reçoit sa sanction ordinaire : l'impossibilité de délaisser un fonds *empiré*, *déchu* de l'état dans lequel il devait être maintenu (sauf toujours, bien entendu, les désastres imputables à un cas fortuit : guerre, incendie).

Une telle stipulation entraîne nécessairement l'exercice par le bailleur d'un droit de surveillance et de contrôle : il faut, après avoir déterminé la valeur de l'immeuble au jour du bail, que l'on puisse venir vérifier lors de l'expiration du délai si l'amendement a bien été mis, si des constructions ou des plantations ont été faites pour la valeur indiquée au contrat. Sur ce point, il semble bien qu'une clause écrite le 14 octobre 1433 (2) ne soit que

(1) Par exemple : G. Cartul. St Pierre f° 297 — 11 Juin 1384 — « Sur lequel fieffement led. (preneur) ou qui aura cause de luy sera tenu mettre amendement dedens 4 ans prochains venans du jourduy de la somme de 15 l. t. ; — et led. amendement mis, icelluy tenir en estat, sans ce que luy ne autre qui de luy auroit cause le puissent déserter, desédiffier, ne empirer, en aucune manière délaisser, qu'il ne soit et demeure en aussy bon estat et d'aussy bonne vallue comme quant led. amendement y aura esté mys. »

(2) G. Cartul. St Pierre f° 148 — L'acte est entré dans ce détail parce que le preneur

l'expression du droit commun : Après avoir ordonné la mise d'un amendement de 20 l. t. en deux ans, l'acte ajoute : « Et icelluy mis dedens icelluy temps, lesd. (bailleurs) le seront tenus aller veoir et visiter sur scavoir se mis y seroit, et, s'il est trouvé que led. amendement soit mis sur lesd. héritages, led. (preneur) en demeurera deschargé ». — Aucune trace ne nous a malheureusement été conservée de l'expertise qui devait prendre place à ce moment.

L'entretien en *état* n'avait d'autre sanction que le refus d'accepter le délaissement. Grâce à l'*Obligatio Bonorum* qui rendait tout le patrimoine du tenancier responsable de la rente cette sanction était suffisamment efficace.

Quand l'amendement n'avait pas été mis dans le délai fixé, une clause pénale était fréquemment stipulée : le bailleur pouvait contraindre le tenancier à lui payer la somme à laquelle avait été estimé l'amendement à mettre et employer cette somme à son usage personnel (1). Si le contrat était muet à ce sujet, il n'est pas douteux que le bailleur pouvait contraindre le tenancier à s'exécuter en le menaçant de la saisie de tous ses biens : dans les baux mêmes, assez nombreux au XV[e] siècle, où l'on restreint l'obligation à la rente sur le fonds baillé seul par une disposition expresse, on maintient l'obligation de tous les biens du preneur pour garantir la mise de l'amendement (2). On va même parfois jusqu'à

a exigé qu'une quittance en forme rédigée par un tabellion royal lui fût délivrée et qu'on ne l'obligeât pas à le tenir en état. — E. Colin de Vernay p. 506 — 29 Oct. 1402 — Un bailleur dans un même acte reconnaît que son tenancier a racheté la rente foncière et mis l'amendement fixé par le bail ; il l'en quitte, descharge, désoblige.

(1) H. 2041 (S. Etienne) f° 140 — 11 Janvier 1388 — Mettre amendement de 20 l. t de dans 10 ans, « et en cas que dedens led. temps lesd. (preneurs) n'auroient mis led. admendement, fust en tout ou en partie, iceulx (preneurs) promistrent et s'obligèrent expressément, icelle somme de 20 l. ou ce [qui en deffauldroit] paier et rendre ausd (bailleurs). ..., tantost après led. temps révolu et acompli comme de terme passé, iceulx (bailleurs) en pourront avoir et requérir exécution sur tous leurs biens », etc : — E Jehan Lebriant f° 10v° — 12 Août 1447— S'il ne met pas led. amendement, led. délai expiré, led. (bailleur) pourra le faire contraindre à verser les 40 l. t. stipulées entre ses mains — « pour icelle somme appliquer et mettre à son prouffit ainsi que lui plaira ailleurs que sur led. fieffement », etc.

(2) Par exemple : E. Jehan Lebriant f° 5 — 20 Juin 1447 — Le preneur s'oblige à faire, payer et rendre sur led. lieu fieffé seulement, — mais à mettre l'amendement il oblige tous ses biens présents et avenir ; — Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 138v° — Février 1355 (1356 n s.) : Après s'être déclaré tenu de faire, payer et rendre sur ledit fieuffement seulement, le preneur oblige tous ses biens à l'exécution du contrat ; par

donner au bailleur le droit de reprendre le fonds concédé si l'amendement n'est pas mis dans le délai voulu (1).

Origine et Rôle historique. — Cette clause d'amendement n'aurait pu rendre aucun service à l'époque où les bailleurs disposaient seulement pour obtenir le paiement de leur rente de procédés de contrainte n'aboutissant jamais à la reprise définitive ou à la vente du ténement (2). Il fallait même pour qu'elle pût fonctionner que *l'obligatio bonorum* se fût introduite dans tous les contrats : Auparavant, comment aurait-on pu contraindre efficacement le tenancier à mettre l'amendement et à le tenir en état conformément à ses engagements ? Contre la négligence et la mauvaise gestion d'un tenancier qui se résignait à la perte du fonds, le contreplège, avons nous vu, était la seule garantie possible.

Aussi le premier exemple que nous en rencontrions est-il seulement de 1291 (3). Cet acte, il est vrai, est une charte sous sceau privé ; mais il est fort probable que le contrat avait également reçu la forme d'une *lettre de roi* selon une pratique qui n'était pas rare à cette époque de transition. — Durant les premières années du XIVe siècle l'usage de cette clause se généralisa très vite.

C'est que l'on avait aperçu les avantages que l'Amendement avait sur le Contreplège depuis l'introduction de l'*Obligatio Bonorum* et des nouveaux procédés de saisie : Tout d'abord ce rapprochement, ce n'est pas nous qui le faisons après coup. Pendant toute la première moitié du XIVe siècle et jusqu'en

suite toutes les clauses du contrat, à l'exception de la promesse de payer la rente, sont garanties par l'hypotheque générale de *l'Obligatio Bonorum*, et parmi ces clauses il y en a une d'amendement. — De même : Cartul. de Vaucelles f° 5v° — 6 Avril 1388 ; E. Colin de Vernay p. 565 — 26 Déc. 1402 ; — etc, etc.

(1) Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 180v° — S. Cler (10 Octobre) 1320 — « Si led. amendement n'est mis dans led. terme lesd. religieux lui pourront oster lad. maison » ; — f° 84v° — 1336 — Mardi après la Toussaint (6 Novembre) ; f° 42v° — 1346 — Jeudi après la S. Martin (16 Novembre).

(2) Cf. *infra* chapitre V°.

(3) H. Trinité — Registre de Mémoires et Extraits f° 36 — 1291 — Mardi après la S. Gire (2 Septembre) — charte de Geoffroy Rufin : — « Debeo dictum masnagium emendare infra II annos a data presenti de valore XL s. t. — C'est la seule stipulation d'amendement de nous connue hors d'une *lettre de roi* ».

1363 (1) on déclare expressément dans les baux que la somme stipulée pour l'amendement est mise — *pour et en lieu de contre-plège*. — Au lieu d'aller chercher comme garantie subsidiaire de la rente foncière un autre immeuble, les bailleurs font s'obliger leurs tenanciers à incorporer au fonds concédé une valeur équivalente à celle qu'on devait autrefois demander à un contreplège. La valeur mise en amendement jouera bien le même rôle : dans l'un et l'autre cas le bailleur acquiert une hypothèque spéciale sur une certaine valeur fournie par le patrimoine du tenancier. On comprendra surtout combien la clause d'Amendement est voisine de celle de Contreplège, si l'on réfléchit qu'à défaut de cette stipulation spéciale le tenancier possède sur toute amélioration apportée par lui à son ténement un droit tel que le bailleur doit lui en payer la valeur s'il délaisse et que, par suite, il pourrait la détruire ou l'ôter et forcer son bailleur à accepter le délaissement du fonds revenu à l'état où il se trouvait le jour du bail. C'est cette valeur que la clause d'Amendement attache indissolublement au gage du bailleur en créant sur elle une véritable hypothèque semblable à celle du contreplège.

Mais dans l'hypothèse d'un amendement, c'était pour lui plus encore que pour le crédirentier que travaillait le preneur : il améliorait un fonds qui était destiné à demeurer sa propriété et celle de ses héritiers. La constitution d'un contreplège au contraire l'appauvrissait dans une certaine mesure ; il lui devenait difficile de disposer de l'immeuble engagé, sur lequel un acquéreur aurait à craindre le droit de suite du créancier bénéficiaire du contreplège. — Le bailleur aussi gagnait au change : l'exercice du droit de suite sur des fonds parfois difficiles à retrouver et à reconnaître quand ils avaient été aliénés, morcelés, changés d'affectation, etc., offrait des difficultés. Si même le contreplège était resté dans les mêmes mains que le ténement concédé, il fallait intenter une double procédure d'exécution, supporter doubles frais.

(1) H. Trinité — N° 346 — Mercredi avant la S. Pierre (24 Juin) 1304 (Appendice N° 17) : on prend soin de stipuler que le bailleur pourra justicier sur « l'acreissement et l'amendement » comme sur un contreplège distinct du ténement fieffe ; — G. Cartul. S. Pierre f° 142vo — 3 Mars 1363 (1364 n. s.) ; etc. — Avant cette date de 1363 il est tout à fait exceptionnel que cette mention du contreplége soit absente ; — postérieurement on ne la retrouve plus.

Dans la seconde moitié du XIVe siècle, avec la guerre de Cent Ans et ses ravages, la clause d'Amendement devient de plus en plus fréquente, au point qu'il n'y a guère de baux au XVe siècle où elle ne figure. Mais alors, elle joue un rôle économique différent : à partir de 1346, elle sert à lutter contre les ravages de la guerre anglaise. Les propriétaires éminents ont vu revenir entre leurs mains leurs fonds ruinés, soit que leurs tenanciers les aient délaissés après les ravages d'un incendie ou d'un assaut, soit que la famille entière de leurs tenanciers ait été massacrée, anéantie par la peste, bannie par le conquérant, ou qu'elle ait fui devant l'invasion. En les reconcédant, ils étaient obligés de prévoir leur remise en état, la reconstruction de la maison écroulée ou menaçant ruine. La clause d'amendement se trouvait admirablement propre à rendre ce genre de service : elle obligeait à faire des travaux jusqu'à concurrence d'une certaine valeur : ainsi elle permettait au bailleur d'imposer au preneur la dépense nécessaire pour remettre le fonds dans l'état qu'il souhaitait ; la fixation d'un court délai évitait que la maison en mauvais état vint à s'écrouler entièrement et assurait au bailleur que le fonds redeviendrait bientôt un gage suffisant pour sa rente.

Le plus souvent, il est vrai, il lui fallait acheter cette remise en état du fonds par une diminution temporaire ou permanente de sa rente. Pour trouver un tenancier qui consente à amender les bailleurs devaient parfois renoncer à percevoir aucune rente durant le délai fixé pour la mise de l'amendement (1). — Alors même que l'ancien tenancier restait sur le fonds, le crédirentier devait souvent lui consentir une diminution de sa rente à condition de remettre le fonds « *en état dû* ». C'est ordinairement à la suite d'une menace de délaisser le ténement ruiné par cas fortuit que le crédirentier se résignait à conclure un de ces contrats de *relasches* pour sauver une partie de sa rente et lui rendre une assiette suffisante (2). Rien

(1) D. — 369 (Université) — 29 Juillet 1425 — Les religieux Augustins baillent en fieu un masnage à charge d'y mettre 10 l. t. d'amendement en 3 ans, pendant lesquels 3 ans ils ne pourront rien demander de la rente ; id. — 17 Fevrier 1425 (1426).

(2) H. 220 (Ardennes) — 1352 — Vendredi après la S. Denis (12 Octobre). « Comme pour cause de la guerre des Anglois et de la mortalité que Dieu a envoyée sur son peuple les mesnages de la ville de Caen et les autres héritages sont apetichiez en revenue et demourés gastés et wides places et plusieurs tournés à non valoir — et

ne montre mieux le rôle alors joué par la stipulation d'amendement et rien n'était plus équitable que ce partage des pertes occasionnées par la guerre et les fléaux qu'elle traînait à sa suite entre le tenancier et le crédirentier.

***

4) Échange et Rachat

A la différence des stipulations précédentes destinées à renforcer le droit du crédirentier, voici deux clauses écrites en faveur des débirentiers dans les baux et dans les constitutions de rentes : l'autorisation soit de racheter une partie de la rente, soit de fournir à sa place une autre rente ou de l'asseoir sur un autre fonds afin de décharger le ténement qui la devait primitivement. L'insertion de ces clauses dans les contrats trahit le désir des preneurs à fieffe de rapprocher autant que possible leur tenure de la condition de la pleine propriété libre de charges, le souci de ceux qui ont dû vendre une rente sur leur fonds de l'en exonérer en éteignant leur dette par un rachat ou en achetant eux mêmes une rente que leur crédirentier acceptera à la place de celle qu'il leur demandait.

A) Echange. — L'usage de bailler échange est plus ancien que le rachat : toutes les fois qu'un seigneur consentait à la donation en pure aumône d'une terre sans pourtant renoncer à ses droits, il fallait que le pouvoir de les percevoir ailleurs lui fût donné (1). En 1229, le preneur à fieffe d'un fonds fournit à l'instant même du bail d'autres rentes en échange de la rente foncière pour la plus

spécialement » un masnage que Guillaume Leforestier tenait des religieux d'Ardennes en fieu et en héritage par leur faisant 36 s. t, 4 chapons, 60 œufs de rente, — « pour lesd. causes et par ce que il estoit trop chargé de rentes, led. Forestier l'auroit délessié se relasche ne lui en avoit esté faite ». En conséquence, les religieux lui rabattent 6 s. t. 2 chapons, 30 œufs de lad rente ; — Mais il s'oblige à mettre amendement de 10 l. t. dedans un an prochain venant et « de l'admendement mis led. Forestier ne ses hoirs ne le pourront empirer ne lessier dechaer en aucune manière en temps avenir ». Dès lors les actes de ce genre sont légion. — Sur la Peste Noire qui vint joindre ses ravages à ceux de la guerre, cf. Fr. Gasquet : The Great Pestilence (London, 1893) — principalement p. 46.

(1) Cf. par ex. Cartul. de Louviers N° 124 p. 163 ; p. 230, n° 191.

grande partie de sa valeur, 36 s. sur 40 s. (1). En 1261, en 1265 (2) des tenanciers fournissent échange de *toute* la rente foncière à Caen. Mais le premier exemple de contrats accordant d'avance au tenancier le droit de fournir échange quand il le voudra à l'avenir se trouve à notre connaissance dans un acte de juillet 1268 dressé pour constater l'échange d'une première partie de la rente foncière due par un fonds : on accorde pour l'avenir au tenancier le droit d'en échanger une seconde partie (3). Aussitôt après nous rencontrons cette clause dans le bail d'un masnage à Caen (4) en octobre 1270. Très fréquente au XIVe siècle à la fois dans les baux et les constitutions de rentes, elle devient plus rare au XVe siècle ; on préfère alors stipuler le rachat.

Cette clause d'échange fut toujours assez rare dans les constitutions de rentes. Au XIIIe siècle, on en rencontre un exemple isolé dans une donation de rente (5). Mais dans les ventes de rentes nouvelles elle ne nous apparaît pas à Caen avant 1364 (6). Assez souvent, les *donateurs* de rentes, en exécution d'un testament ou lors d'un contrat de mariage, par exemple, créent d'abord une rente sur un

(1) Cartul. du Tréport N° 145, p. 164 — 1229.

(2) Livre Noir N° 456 — 5 Avril 1261 — L'évêque et le chapitre de Lisieux donnent à l'évêque et au chapitre de Bayeux 10 l. t. de dîmes à Laçon en échange de 10 l. t. de rente foncière qu'ils leurs devaient à cause d'un manoir rue de Cathehoule, à Caen ; — H. 1404 (Archives de la Manche) p 249 — 1265 — Dimanche après la S. Denis (11 Octobre) : les religieux de Cerisy renoncent à une rente foncière en échange de plusieurs rentes fournies par le tenancier ; mais le véritable objet du contrat était l'acquisition de ces rentes pour lesquelles elles paient encore un prix de 6 l. et demi.

(3) Donné à l'Appendice N° 9.

(4) H. 218 (Ardennes) — Octobre 1270 — « Ita tamen quod si ego (le preneur) seu heredes mei dictum redditum dicto magistro Rogero (le bailleur) vel heredibus suis alibi in blado ad assisiam terre in vicecomitatu Cadomi infra tres leucas circa Cadomum in locis certis et competentibus assignare voluerimus, — tenentur... dictam assignationem gratanter recipere, videlicet quemlibet sextarium frumenti ad mensuram Cadomi pro X s. t. et quemlibet sextarium ordei ad dictam mensuram pro VI s. t. et VIII d. t. ».

(5) Dans le Petit Chartrier de Beaulieu, f° 8vo, une charte d'un certain Jehan Harel, en 1202, contient une donation de 18 s. de rente nouvelle sur ses maisons de la Petite Boucherie à Caen, payable par sa main ou par celle de ses hoirs, « jusques à ce que nous pourvoions où nous pourrons ailleurs eschangier compètentement à la value desd. 18 s. t. ». — La date est certainement faussée par l'omission du chiffre de la dizaine : au début du XIIIe siècle, les bourgeois ne dataient pas leurs chartes. Mais le cartulaire a été écrit au XIIIe s. et tous les actes datés qui y sont copiés sont antérieurs à 1260.

(6) Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 141 — 30 Août 1364 — Robert Philippaux vend à Colin Legaillart 40 s. de rente sur son manoir — Laquelle rente led. Philippaux pourra échanger en la ville et clôture de Caen en bonne et suffisante assiette.

de leurs héritages ou sur l'ensemble de leurs biens, en attendant de trouver à acheter des rentes à des conditions avantageuses pour les donner en échange (1). Ou bien encore, lorsqu'on consent au crédirentier une reconnaissance de la rente (ce qui, étant donné la forme de l'acte, peut obliger à son paiement le patrimoine entier du débirentier, alors qu'auparavant elle ne pesait que sur un fonds déterminé), on obtient de lui en retour de pouvoir en bailler échange (2).

Sauf quelquefois au cas où elle figure dans une donation, la clause permettant l'échange précise à l'avance les conditions dans lesquelles il devra être fait : elle indique s'il faudra fournir une autre rente ou une terre, ou bien l'un ou l'autre au choix du débiteur; parfois elle détermine quelle devra être la nature de la nouvelle rente (argent ou grains), les limites territoriales dans lesquelles elle devra être assise : la ville ou la viconté de Caen, les limites de la seigneurie (surtout si le crédirentier est un établissement religieux afin d'éviter l'amortissement), etc. Elle décide encore si l'on pourra s'y prendre à plusieurs fois ou si le tenancier n'aura droit d'offrir l'échange qu'une seule fois, — s'il pourra offrir plusieurs rentes assises en différents lieux ou si, au contraire, une seule rente devra être donnée en échange (3).

(1) Par ex. G. Cartul. S. Pierre f° 98vo — 23 Août 1362 — Pierre Choppin donne aux prêtres de S. Pierre 60 s. de rente assis sur deux de ses maisons ; il pourra, quand il voudra en son vivant, les échanger en la ville de Caen bien et suffisamment ; — Cartul. du Trésor S. Pierre, f° 118vo — 24 mars 1376 (1377 n. s.) — Raoul Jehan donne aud. trésor 20 s. de rente sur tous ses héritages « jusquez à tant qu'il en ait faitte assiette en la ville de Caen ».

(2) E. Colin de Vernay, p. 587 — 24 Oct. 1413 — Robert Surrain se reconnaît obligé à faire et payer aux prêtres de Saint-Pierre 20 s. de rente sur deux maisons lui appartenant jusqu'à ce qu'il en ait baillé assiette en la ville et faubourgs de Caen en bonne et suffisante assiette, « au regart et estimation de 12 preudeshommes à ce recongnoissans en cas que les parties soient à descort ». — Cf. aussi Appendice N° 17.

(3) H. 242 — (Ardennes) — 1er juin 1372 — Bail — Les bailleurs, (les religieux d'Ardennes) seront tenus prendre échange de la rente en leurs fieux ou en la ville de Caen, 20 s. à la fois, « en fons ou en rente, soufisament assis au dit de bonnes gens » ; — id. — 18 Juillet 1378 — Bail — Lesd. religieux (bailleurs) seront tenus prendre échange de 30 s. de rente (sur 50 s. de rente totale) en leurs fieux, en rente de deniers ou de froment : un setier de froment mesure de Caen pour 20 s. de rente, toutes fois qu'il plaira au preneur. — G. Cartul. St Pierre — f° 297 — 11 juin 1384 — Bail — Le preneur et ses hoirs pourront, quand il leur plaira, bailler échange auxd. (bailleurs) de 63 s. de rente, en rabattant de la rente (de 6 l. 6 s. t.), en la ville et clôture de Caen bien et suffisamment assis au regard de bonnes gens, 20 s. au moins à chaque fois. — Cartulaire du Trésor St Pierre — f° 10vo — 5 Mars 1373 (1374 n. s.) — Jehan et Thomas

Quand le crédirentier refuse d'accepter l'échange proposé, on s'en remet souvent à un jury arbitral de *12 preudeshommes*, en vertu d'une disposition expresse du contrat même. S'il était muet sur ce point, on allait en justice.

Ordinairement l'échange n'est autorisé que pour une partie de la rente et une petite portion en demeure réservée. Seules, des rentes *constituées* sont parfois déclarées échangeables pour le tout. C'est que cette clause, en somme assez rare, n'était accordée par les acquéreurs de rentes que lorsqu'ils se trouvaient, dans une certaine mesure au moins, les obligés du constituant et par suite devaient accepter les conditions qui lui plaisaient. C'était particulièrement le cas des donataires, tandis que l'on ne conçoit guère cette situation à la naissance d'une rente foncière. — Mais pourquoi les bailleurs tenaient-ils ainsi à conserver une portion de l'ancienne rente ? Au XIII[e] siècle, on pourrait encore y voir des seigneurs censiers voulant toujours conserver *ratione dominii* une partie du cens comme un signe de la sujétion du fonds aux autres droits accessoires de leur propriété souveraine (1). Mais aux siècles suivants cette explication ne vaut pas pour les innombrables bourgeois qui font écrire cette clause dans les baux à rente. On n'aperçoit pas la raison pratique de cet usage ; peut-être n'est-il qu'une survivance du bail à cens, que contribue à entretenir le désir de ne pas rompre le dernier lien rattachant à soi le fonds dont on a été propriétaire. Ainsi on a l'air de ne pas avoir complètement aliéné son héritage.

Le fonds baillé demeurait obligé *à fournir et faire valoir* la partie de la rente échangée si elle devenait irrécouvrable sur les lieux où elle avait été transportée, ou si les rentes données en échange venaient à n'être plus payées. Par rapport à la rente échangée le fonds baillé jouait le rôle d'un véritable contreplège garantissant le crédirentier contre toute éviction juridique ou économique. Un grand nombre de contrats le disent expres-

Quatrans vendent 40 s de rente à prendre sur tous leurs héritages, « jusques à ce qu'ils en aient fait assiette en la ville de Caen qui le vaille et puisse valoir doresenavant sans déchié ne admenisement. »

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 121 — Juillet 1268 — à l'Appendice N° 9 : 10 s. t. de rente devront toujours rester sur le fonds *ratione Dominii;* mais on sait que tout crédirentier est un *dominus* et il n'y a rien à conclure de précis de telles expressions.

sément et il faut sans doute y reconnaître le droit commun (1).

Afin de le rendre moins facilement réalisable, l'échange n'est quelquefois permis que durant un certain délai à partir du bail (2), mais cette restriction est assez rare à Caen. Au contraire, elle figure normalement dans les clauses de rachat.

B) Rachat : Origines. — Le *rachat* a été rarement pratiqué au XIII[e] siècle : Il est plus désavantageux que l'échange pour le crédirentier, car il le prive du placement qu'il avait trouvé pour son capital et le force d'en chercher de nouveau l'emploi ; mais surtout, si la rente rachetée était une rente constituée, on avait l'air de chercher à tourner les prohibitions canoniques relatives à l'usure et de cacher sous cette opération un prêt à intérêt déguisé (3).

Ce reproche d'usure bien entendu ne pouvait s'appliquer au rachat de cens ou de rentes foncières. Aussi en rencontrons-nous un exemple dès les premières années du siècle : Un tenancier, Raoul Amidé, achète une partie du cens à son *dominus*, afin que celui-ci transporte aux prêtres de Saint-Pierre de Caen le droit de la percevoir (4). — En 1245, la question se pose devant l'Echiquier de savoir si un parent du seigneur qui laisse racheter un cens à lui dû peut exercer le retrait lignager : L'Echiquier, par faveur pour les tenanciers, n'admettrait l'exercice du retrait que si le rachat avait été total. Dans ce cas, mais dans ce cas seulement, les parents du seigneur ont le droit, en rendant son prix au

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 131 — 13 avril 1423 (1424 n. s.) — Reconnaissance de rente avec autorisation de bailler échange : Led. héritage (qui doit la rente) « sera et demeurera obligé, sujet et ypothéqué au fournissement d'icelle échange ou assiette à l'avenir, se deffaut de paiement y avoit » — H. 2160 (S. Etienne). — Jeudi avant Noël (22 Décembre) 1351 — Bail — Le preneur pourra échanger la moitié de la rente « bien et suffisamment en la ville de Caen ou en la banlieue, en fieu le roy ou d'abbé ou d'abbesse », en une ou plusieurs fois ; « en cas que le lieu ne vauldroit la rente qui sur ce seroit bailliée par eschange et qu'elle y pourroit déchaeur led. (bailleur) ou qui de luy auroit cause aroit recours sur led. fieffement ».

(2) 6 ans : Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 84 v° — Mardi après la Toussaint (5 Novembre 1336 ; — 10 ans : id., f° 42 v° — Jeudi après la S. Martin (16 Novembre) 1346 ; — 8 ans : E. Jehan Quatrans f° 110 v° — 12 Janvier 1381 (1382 n. s.) ; etc.

(3) Cf. Génestal, *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 130, note 1.

(4) G. Cartul. S. Pierre f° 264 — Charte sans date (début du XIII[e] s.) — à l'Appendice N° 6 avec une charte de 1223 dont il faut la rapprocher.

tenancier, d'exiger qu'il continue à faire la rente et l'opération n'aboutit qu'à un simple changement de crédirentier (1).

En avril 1276, décembre 1284, mai 1296 (2) on se trouve en présence de rachats de rentes foncières à Caen et l'usage en devient assez fréquent dès les premières années du XIVe siècle. Mais, en dépit des prescriptions canoniques, le rachat de rentes constituées se réalisait quelquefois. En octobre 1274, deux frères, Guillaume et Jean dits Lesens, rachètent une rente de 3 s. t., assise sur *leur* masnage au Bourg l'Abbé (3). — De même, en mars 1302 (1303 n. s.), les religieuses de la Trinité rachètent une rente de 16 d. t. qui avait été constituée sur un ténement de leur seigneurie avant qu'il ne leur revint en main (4). — A partir de 1322, les rachats de rentes constituées ne sont plus rares (5). C'est l'époque, d'ailleurs, où la législation canonique elle-même est obligée d'accepter une coutume partout pratiquée.

Au XIIIe siècle et même pendant la première moitié du XIVe siècle, le rachat résulte d'un accord conclu entre le tenancier et le crédirentier au moment même où celui-ci sollicite l'autorisation d'y procéder. Le premier exemple d'une clause écrite le jour même du bail pour donner le droit de racheter à l'avenir

(1) *Echiquier*, édit. Delisle, N° 769.

(2) H. 1852 (S. Etienne) — N° 136 — Avril 1276 — Charte de Laurent dit Mahon. Un certain Roger achète à ce Laurent une rente de 20 s. t., 2 chapons, 30 œufs — « de quadam masura sita in Burgo dicti Abbatis » — En raison de sa composition cette rente est très probablement foncière (cf. *supra*, p. 235); — Cartul. de Calix f° 49 — Charte de Jean dit Tholomer : Les religieuses de la Trinité lui rachètent une rente d'un chapon « cum omni jure et dominio » qu'il avait sur 1 pré de leur Bourg — ces expressions font penser à un cens : un fonds serait revenu à l'abbaye après avoir été arrière-fieffé et les religieuses rachèteraient la rente foncière ainsi créée ; néanmoins ce peut être une rente constituée ; — H. Trinité N° 320 — Mai 1296 Charte de Denis et Laurent dits de Kahengnes — Ils rachètent 100 s. t. sur une rente foncière de 9 l. t. due à cause d'une maison et d'un jardin « que... dicte religiose nobis tradiderunt in feodo et hereditate ».

(3) H. 1852 (S. Etienne) — N° 149 — « Ego Robertus de Britavilla clericus vendidi, etc.,... Guillelmo dicto Lesens et Johanni dicto Lesens fratribus pro suo servicio et pro XL sol. tur. quos inde michi dederunt — videlicet III sol. tur. annui redditus, quem dictum redditum dicti fratres michi reddebant annuatim... de suo masnagio sito in Burgo domini abbatis Cadomensis » etc.

(4) H. Trinité N° 341 — Charte de Jehan Dauisy — 16 d. t. de rente « que elles me fesoient par la reson de un lour maneir à Caen ».

(5) G. Cartul. de S. Pierre f° 191 — 1322 — Samedi après la S. Philippe (8 Mai) — Les prêtres de St Pierre renoncent à une série de rentes sur diverses maisons appartenant à un bourgeois qui leur paye 9 l. t. et leur baille une rente ancienne de 60 s. t. en échange.

n'apparait à Caen que le 26 mai 1349 ; c'est une clause d'échange à laquelle on a ajouté la permission de racheter, si le tenancier le préfère (1). La clause de rachat est encore plus tardive dans les constitutions de rentes ; il faut attendre à Caen le 30 avril 1371 (2). A partir de 1390 environ, elle est très fréquente aussi bien dans les ventes de rentes que dans les baux et l'usage de l'échange recule devant elle.

Contenu de cette clause. — Cette clause (3) détermine : 1) Si la rente est rachetable pour le tout ou pour partie ; malgré la crainte du retrait lignager et à la différence de ce qui avait lieu pour l'échange, le rachat est souvent total. Quelques bailleurs pourtant exceptent de la faculté de rachat une partie de la rente ; — 2) Le prix de rachat ; — 3) Ordinairement, un délai dans lequel l'opération devra prendre place ; quelques jours seulement parfois, souvent moins d'un an, mais aussi parfois 20 ans ou même aucune limitation ; — 4) Si le rachat devra s'opérer en une seule fois ou si plusieurs rachats partiels seront permis.

Quand le crédirentier refusait de recevoir le prix fixé dans le délai voulu on l'assignait en justice pour le contraindre à l'accepter et à renoncer à sa rente (4).

(1) Cartul. de S. Sauveur f° 21 — Bail — Le preneur pourra bailler échange de la rente (6 s. t.) en la ville ou banlieue de Caen — « ou paier 60 s. t. pour icelle, pour franchir led. fieffement ».

(2) H. 2041 f° 59 — Constitution de 10 l. t. de rente sur un jardin paroisse S. Pierre : « Et voult et acorda (l'acheteur de la rente) que se (les vendeurs) veullent paier dedens ung an la somme de 100 fr. et le vin à boyre, il sera tenu à prendre ».

(3) E. Jehan Quatrans f° 192 v° — 25 Juin 1383 — Bail d'une maison pour 12 s. de rente : « Led. (preneur) pourra paier et rendre ausd. (bailleurs) 10 l. t. à une ou deux fois dedens 4 ans prouchains venans pour avoir et franchir lad. rente ». — L'acte est barré et en marge *Nulla* : le rachat a été opéré. — H. 2205 (S. Etienne) — 26 Mars 1389 (1390 n. s.) — Bail d'un masnage par 15 s., 2 chapons, 30 œufs de rente : « Et fut entendu toutes fois que led. (preneur) vouldra bailler aud. (bailleur) ou qui aura cause de luy set l. t. pour franchir 10 s. t. de lad. rente à une fois dedens 20 ans prochainement venant, faire le pourra sans contredit. » — H. 2205 (S. Etienne) — 2 Février 1413 (1414 n. s.) — Bail d'une maison par 32 s. t. de rente. Si le preneur ou son ayant cause « veult rendre et paier ausd. (bailleurs) ou à qui aura cause d'eulx la somme de 10 l. t. avecques 10 s. pour vin dedens 15 jours prochainement venans du jour duy pour avoir et franchir les 32 s. t. de rente dessusd., que lesd. (bailleurs) ou, etc, seront tenus au prendre et acquittier, deslier et deschargier led. (preneur) et ses hoirs d'icelle rente sans reffus ne contredit » — Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 47 v° — 3 Juin 1436 — Vente de 32 s. t. de rente nouvelle sur une maison : Le vendeur pourra avoir et retraire lad. rente dedans 1 an à une, deux ou trois fois, par rendant et payant à l'acheteur le prix avec missions et coustages. — etc, etc.

(4) Cf. E. Colin de Vernay p. 149 — 30 Déc. 1410.

Le rachat total devient assez fréquent vers la moitié du XVe siècle. En ce cas tous les frais accessoires du contrat : « vin, escripture, sceaux des lettres et autres mises et coustemens » doivent être remboursés au crédirentier (1). Ce dernier rend les lettres au tenancier et l'on bâtonne la minute sur les registres du tabellionnage, en mentionnant, en marge, que ce contrat est annulé : *Nichil valet* (2). Si le rachat total est assez fréquent, c'est qu'à cette époque on se sert couramment de cette clause, en apparence favorable aux débirentiers, pour tourner au détriment des emprunteurs l'interdiction d'exiger des intérêts des sommes dues : quand le preneur à bail d'une maison s'oblige envers le bailleur à racheter la totalité ou la plus grande partie de la rente dans un délai assez court, la concession à fieffe est un masque derrière lequel se cache une vente à terme ; de cette manière le vendeur (soi-disant bailleur) du fonds touche sous couleur de rente foncière l'intérêt de son prix et l'on évite le retrait lignager (3). Il y a mieux encore et des constitutions de rentes sont, grâce à cette clause, de vrais prêts à intérêts : — Qu'est-ce autre chose au fond qu'un contrat où l'acheteur de la rente se réserve le droit de contraindre le débirentier à la racheter, même si la rente est assise sur un fonds déterminé (4) ? On ne lui accorde ce droit, il

(1) E. Colin de Vernay p. 545 — 22 Juin 1413 — Vente de rente nouvelle : — L'acheteur donna terme aud. vendeur » d'un an prochainement venant d'avoir et retraire lad. rente par lui rendant led. prix avec vin, missions et coustages ; et lui paié à plain, il sera tenu à rendre les lettres de lad. rente comme quittes sans refus ne contredit. »

(2) Cf. E. Colin de Vernay p. 738 — 23 Nov. 1414 ; E. Jehan Desmaires — f° 122 — 20 Nov. 1436 ; Une rente ayant été rachetée, les parties étaient allées trouver le tabellion qui avait reçu leur contrat et elles lui avaient « fait raier et anuller le registre d'icelle acquisition, comme il apparessoit par icellui registre raié ». — etc.

(3) E. Jehan Quatrans f° 120 — 11 Février 1381 (1382 n. s.) — Bail pour 6 l. t. de rente : Le preneur sera *tenu* payer 10 l. t. dedans la St Michel prochaine (29 Sept.) pour franchir 20 s. de lad. rente — « et à ce voult et acorde que led. (bailleur) le puisse faire commander par voie exécutoires ». — H. 2041 (S. Etienne) — 30 Mai 1412 — Bail d'une maison pour 30 s. de rente ; — la totalité de la rente *devra* être rachetée dedans la S. Cler prochaine par le prix de 15 l. t. : « En cas que led. Michel défauldroit de paier lad. somme aud. terme cest présent contrault seroit et demourroit nul » ; le preneur doit immédiatement payer 5 s. t. à rabattre de lad. somme ; — H. 2042 (S. Etienne) f° 227vo — 17 Avril 1414 — Bail d'une maison pour 15 s. de rente — Si le preneur n'offre pas le rachat dedans 3 ans, le bailleur le pourra faire contraindre à lui payer 15 l. t. pour ce faire. — etc.

(4) E. Jehan Desmaires f° 86 — 2 Août 1436 — Robert de Warigniers écuyer vend 40 s. de rente pour 26 l. t. et 10 s. pour vin sur un hôtel lui appartenant — Si l'acheteur « advisoit pour le temps advenir que lesd. 40 s. de rente ne fussent bien assis et venant en bourse en bon paiement chascun an ausd. termes, il pourroit faire contraindre

est vrai, que si la rente est mal assise, mais c'est en fait la rendre exigible au premier terme impayé. — On rencontre même des actes où le crédirentier peut à tout moment contraindre le débirentier à racheter une rente qui a été constituée sur tous ses biens (1) ! Mais nous ne saurions sans sortir du cadre de ce travail insister davantage sur cette évolution de la rente devenue *personnelle* et une forme du prêt à intérêts.



et exécuter par voie d'exécution lesd. escuier ou, etc. à lui rendre et paier lad. somme de 26 l. t., vin, missions et coustages et les arriérages qui deubz lui seroient de lad. rente, et par tant ceste vente demeureroit nulle ; » — f° 283 — 15 Janvier 1437 (1438) : Si dedans 3 ans l'acheteur de la rente voit qu'elle n'est pas bien assise il pourra contraindre les vendeurs à lui en rendre le prix « pour et en lieu de lad. rente » ; etc.

(1) E. Jehan Desmaires f° 148vo — 7 Février 1436 (1437 n. s.) — Appendice N° 48.

CHAPITRE IV

La « Ferme Muable » (Bail à temps)

Sources. — Nous sommes beaucoup moins renseignés sur le bail à temps que sur la tenure héréditaire. L'insuffisance des sources à son égard est une conséquence de son caractère essentiel : au bout d'un délai très court la situation juridique créée par chaque bail prend fin et l'on détruit le titre qui la constatait. Souvent même on devait négliger de faire rédiger un acte authentique et se contenter d'un écrit sous seing privé, voire d'une simple location verbale. Les tabellions ont cessé dès la fin du XIV[e] siècle de transcrire les *fermes muables* sur les registres où se trouvaient les autres actes relatifs aux immeubles, les contrats *hérédïtaux* (1). Seul des registres conservés, celui de Jehan Quatrans (1381-83) contient des baux à temps, pêle-mêle avec des contrats héréditaux. Enfin, il est parvenu jusqu'à nous un nombre beaucoup plus considérable de baux à temps concernant des terres cultivées ou des prairies que de baux à temps relatifs à des immeubles urbains. Doit-on en conclure que ce mode d'exploitation paraissait alors mieux convenir aux champs qu'aux maisons ? Est-ce simplement qu'un mode de location verbale prévalut en ville et ne fut pas employé dans les campagnes ? N'est-ce qu'un hasard dans la conservation des Archives ? — Certainement, au XV[e] siècle, les abbayes louaient à court terme beaucoup de champs, de jardins et de prés, alors qu'elles baillaient à rente perpétuelle tous les fonds bâtis de leurs Bourgs : Les

(1) Les *fermes muables* se retrouvent sur les brouillons en papier réunis avec les contrats d'apprentissage (qui, par la forme extérieure, s'en rapprochent un peu) sous le titre de *Meuble.* — Cf. le cahier de papier inséré entre les f[os] 91 et 92 du Registre de Sanson Camail et Jehan Dieulegard (1475-1494), aux f[os] 142[vo], 149, etc. de ce petit cahier ; — Cf. aussi le registre de Brouillons des années 1499-1502 (pour lequel le registre de Transcrits n'existe plus) aux f[os] 62[vo], 94, 265[vo], 414[vo], 418, etc.

fermes muables et les *fieffes* sont venues jusqu'à nous avec le Chartrier de l'Abbaye (1).

Quoiqu'il en soit, le bail à temps a joué un grand rôle aux XIVe et XVe siècles dans la ville même de Caen, à côté des tenures héréditaires. Bien qu'il ne se laisse le plus souvent apercevoir qu'indirectement dans les clauses d'actes ayant un autre objet, on en sait assez pour retracer les grandes lignes de son histoire et de son fonctionnement.

Histoire de son Emploi par la Pratique. — La première mention du bail à temps se trouve à Caen dans cet arrêt de 1266, du Parlement de Paris, refusant à des locataires (*manentes in ipsa domo ad locagium*, *inquilini*) la franchise de *coutume* dont jouissait leur propriétaire pour les maisons louées par eux (2). — Le bail à temps peut avoir dès lors été très usité sans qu'on en puisse rien savoir : Aux époques postérieures, ce sont toujours des bourgeois qui louent des maisons prises par eux à fieffe, et pour le XIIIe siècle il ne subsiste guère que des contrats auxquels un établissement religieux a été partie ou que des acquisitions postérieures lui ont donné intérêt à connaître et à conserver : les *fermes muables* ne sauraient rentrer fréquemment dans cette dernière catégorie.

A Bayeux on rencontre le bail à temps dès 1235 (3). En Mai 1263, un acte y oppose la *locatio* et la *feodatio domorum* (4).

En 1299, nous voyons à Caen les religieuses de la Trinité affermer pour quatre ans leur moulin de la rue Gémare (5). —

(1) Cf. d'abord H. 1478 et 1479 (S. Etienne : Recette de l'Aumonerie) ; H. 2094 (le Marchement de 1491), f° 88 par exemple où le bail à temps d'un grand jardin de 6 perches interrompt la série des tenures héréditaires ; — et surtout tout un lot de baux à temps pour les dernières années du XVe s. : H. 2182, 2162 et 2124.

(2) *Olim*, éd. Beugnot, t. I, p. 646, N° 10 — cf. *supra*, p. 77.

(3) Livre Noir, t. II, N° 301, p. 23. — Il est dit que si le chanoine titulaire de la prébende de Castillon n'en habite pas les maisons, *quicquid ex earum locatione haberi poterit* sera imputé au service de certains obits et la *locatio* de ces maisons sera effectuée par le Chapitre.

(4) *Ibidem*, N° 420, p. 148 — « Quicquid ex locatione predictarum masure et domorum seu ex feodatione », etc.

(5) H. Trinité — N° 355 — 1299 — Mercredi après la conversion St Pol (28 Janvier 1300 n. s.) — Lettre du garde scel — Le bail est consenti à 4 bourgeois moyennant 240 l. t. payables à raison de 60 l. t. par an aux trois termes de la Mi-Carême, de la Pentecôte et de la Toussaint.

Enfin, trois quarts de siècle après, en 1375 (1), commence une série de baux à temps ou de mentions dans d'autres contrats permettant d'affirmer que la « *ferme muable* » est alors fort usitée : Assez souvent dans des ventes ou des fieffes l'aliénateur se réserve de percevoir le *louage* de la maison aliénée pour le terme en cours (2) — Pour l'époque antérieure on ne peut dire qu'une chose : elle était connue.

A la fin du XIVe et au XVe siècle, la *ferme muable* s'applique aux mêmes choses que le bail à rente foncière : des jardins, des maisons (manoir, masnage), des moulins, des granges, une universalité de biens (3), un cellier (4), des boutiques, des étaux, une ou plusieurs chambres dans une maison (5). Ce dernier emploi, si bien approprié pourtant au bail à temps, paraît peu fréquent (ce dont il ne faudrait rien conclure, vu l'insuffisance de notre documentation) ; mais il est curieux de voir le bail héréditaire continuer à le remplir (6).

Toutes les *fermes muables* n'ont pas pour origine les locations consenties pour quelques années par les bourgeois de leurs ténements héréditaires : les officiers royaux afferment souvent les fonds qui se trouvent *en la main du roy* par suite d'un procès sur la possession (7) ou, après une confiscation, en attendant qu'il en

(1) H. 2043 (S. Etienne) — 20 Nov. 1375 — Thomas Dupont baille *en pur louage* pour 3 ans un jardin paroisse S. Michel de Vaucelles « au bout de la ville » — pour 11 l. par an ; — En 1336 le 1er Registre de l'Echiquier f° 9vo fait allusion à un *locagium ad tempus* dans le baillage de Caen ; — De même, Registre II, Pâques 1379 — un héritage loué pour 3 ans moyennant 10 l. 10 s. par an.

(2) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 85 — 19 Novembre 1391 ; — E. Colin de Vernay, p. 478 — 25 Août 1402 ; — H. 2176 (S. Etienne) — 20 Décembre 1445 (partage par moitié de l'année courante entre le vendeur et l'acheteur) ; etc.

(3) E. Jehan Quatrans — f° 93 — 30 Nov. 1381 — Raoul Grosparmy demeurant à Paris loue pour 2 ans à son frère moyennant 6 l. par an tous les héritages qui lui étaient venus de la succession de son neveu.

(4) E. Jehan Quatrans — f° 96vo — 10 Déc. 1381.

(5) E. Jehan Quatrans f° 133 — 13 Juin 1382 — deux chambres de derrière la maison du bailleur ; — 133vo — 14 Juin — une haute chambre en la maison du bailleur ; — f° 199vo — 10 Août 1383 — la place d'une cage à *tassetire*.

(6) E. Colin de Vernay p. 302 — 25 Oct. 1400 — Fieffe d'une *cuisine* paroisse St Pierre ; p. 542 — 28 Déc. 1402 — fieffe d'une chambre.

(7) H. 242 (Ardennes) — 30 Mars 1380 (1381 n. s.) — Mandement du viconte — Un manoir tenu des religieux d'Ardennes est en la main du roi en raison d'une clameur de haro et ils ne savent pas à qui s'adresser pour obtenir paiement de leur rente ; le viconte mande aux sergents de « faire dimanche prochain, à yssue de la grant messe de

soit définitivement disposé, comme ce fut le cas pour les biens des *brigans*, rebelles au roi d'Angleterre après la prise de Caen, en 1417 (1). — En outre, les registres de la viconté, à la fin du XVe siècle, contiennent un chapitre particulier consacré aux *Louages de Maisons* : il y avait à Caen un certain nombre de maisons revenues aux mains du roi, dont il essayait de tirer un profit par ce procédé d'une manière durable. Le bail se faisait aux enchères devant le viconte, après une criée exécutée par un sergent à la paroisse le dimanche précédent.

La durée de ces baux est généralement très courte : le roi n'afferme jamais que pour un an et les particuliers dépassent rarement trois ans. Deux et trois sont la durée normale presque sans exception (2).

Nature juridique et Éléments du contrat. — Le loyer n'apparaissait pas aux contractants comme une *rente* : à cette époque une rente est un revenu *perpétuel*, mais plutôt comme un prix : le prix auquel on achète la jouissance de l'immeuble pour quelques années. En effet les baux indiquent ordinairement la somme globale à payer et en échelonnent ensuite le paiement sur un certain nombre de termes (3). — Comme pour les rentes, Noël et

S. Sauveur, savoir qui led. manoir voudra prendre jusques à un an commenchant à Pasques prochain venant, et que l'enchière en passera par devant nous... jeusdi prochain à heure de vespres —, afin que sur led. prix à quoy lad. maison demourera lesd. religieux soient paiés tant de leurs arrérages que des termes contenus en lad. année, — et que le sourplus en demeure devers justice pour tourner où il appartiendra » — E. Colin de Vernay p. 313 — 20 Janv. 1411 (1412 n. s.) — Jehan Pellotin, ayant prétendu ne pas tenir ses héritages des religieuses de la Trinité, « a empesché leur possession à cri de harou » ; — à l'issue du procès un arbitre est nommé afin de déterminer à qui reviendra « le louage dud. héritage du temps qu'il a été loué par la main du roi ».

(1) Cartul de Calix f° 131 — 16 Janv. 1422 — cf. à l'Appendice N° 42.

(2) E. Jehan Quatrans — f° 201vo — 5 Sept. 1383 : 6 ans ; — Reg. de Mémoires et Extraits f° 20 — 18 Févr. 1437 (1438 n. s.) : 15 ans.

(3) Ainsi : E. Jehan Quatrans f° 58 — 8 Juillet 1381 — Jehan Cappe reconnaît avoir baillé à Jehan de Quevrechié un jardin à Vancelles jusques au terme de 3 ans commençant à la St Michel dernière — par *le prix* de 18 l. t., — à payer 6 l. t. à la St Michel prochaine, — puis 60 s. à chaque jour de Pâques et de St Michel les deux années suivantes; — f° 78vo — 15 Sept. 1381 — Un jardin « avecques les proufiz et revenuez à ce appartenant » baillé jusques à 2 ans — par le prix de 50 l. t., 4 boisseaux d'oignons avec 40 s. t. pour vin — dont le bailleur se tint pour payé présentement de 100 s. et le demeurant à payer : 15 l. t. à la S. Michel prochaine, — 10 l. t. à Pâques suivant, — 10 l. t. à l'autre St Michel, — et enfin 10 l. t. à Pâques suivant ; — f° 133 — 13 Juin 1382 — Bail de 2 chambres pour 2 ans — par le prix de 100 s. t. — dont 60 s. sont présentement payés — et pour le demeurant on doit payer 10 s. à chaque terme de Noël et de la S. Jean.

la Saint-Jean sont des dates de paiement choisies fréquemment. Mais, pour le roi, ce sont comme toujours les échéances de Pâques et de la Saint-Michel, et on les retrouve très souvent aussi entre particuliers. — Les mêmes voies d'exécution bien entendu sont ouvertes contre les locataires et contre les tenanciers des baux à fieffe (1), à l'exception de la convocation à venir gager à tenir ou délaisser qui suppose une tenure héréditaire et le droit de délaisser.

Contrairement à la règle actuelle et conformément au Droit Romain, le bail n'est pas, à moins d'une convention expresse contraire, opposable à l'acquéreur en cas d'aliénation du fonds loué : nous connaissons la plupart des baux à temps du XVe siècle par des clauses insérées dans des ventes et des fieffes pour faire s'obliger l'acquéreur du fonds à respecter le louage consenti par l'aliénateur (2). D'ailleurs, même en présence de cette clause le locataire peut toujours profiter de la résiliation du bail résultant du changement de propriétaire et s'en aller (3). Si le fonds est saisi et vendu par decret, le locataire ne peut conserver son droit par une opposition et est obligé de vider les lieux si telle est la volonté de l'adjudicataire (4).

Comme en Droit Romain et comme dans le Droit actuel, le locataire à temps *possède pour* son bailleur qui demeure le véritable tenancier du fonds vis-à-vis de ceux qui y perçoivent des cens ou des rentes. C'est toujours à ce dernier qu'est adressé l'ajournement à gager à tenir et payer ou payer et délaisser et non au locataire (5). C'est toujours lui qui acquitte de ses mains les

(1) Cf. Appendice N° 29.

(2) Par ex.: E. Jehan Desmaires — f. 70vo — 20 Juin 1436 — Bail en fieffe: « Pour ce que lesd. (bailleurs en fieffe) avoient baillé lesd. héritages à ferme jusques au terme d'un an commenchant à la S. Jehan Baptiste prochaine, led. bail tiendra moiennant que. led. (preneur en fieffe) aura led. fermage ». — Cf. E. Colin de Vernay, p. 478 — 25 Août 1402; p. 737 — 14 Juillet 1404 ; etc.

(3) H. 2176 (S. Etienne) 20 Décembre 1445 — Fieffe — « Et tenir pourra le fermier à qui led. (bailleur à fieffe) a baillié led. héritage jusques au 1er jour de May prouchainement venant sond. fermaige, s'il luy plaist; par ainsy que, s'il le tient, le fermaige » sera partagé par moitié entre le bailleur et le preneur à fieffe.

(4) H. 227 (Ardennes) — Procès-verbal de l'ensaisinement d'un adjudicataire au dos d'une procédure de décret du 23 Mai 1425 — 6 jours sont donnés au locataire pour vider les lieux. — Cf. Appendice N° 45.

(5) G. Cartul. St Pierre — 16 Février 1429 (1430 n. s.) — Les prêtres de St Pierre mettent en ajournement Etienne Lyonnel pour gager à tenir certains héritages ; ces héritages sont loués et il délègue aux prêtres le fermage qui lui est dû en paiement

redevances dues par le fonds (1) et il n'en est jamais fait mention dans les contrats contenant des fermes muables (2).

Pendant la durée de son bail le locataire doit tenir *en état dû* : il doit jouir sans dégrader (3). On ne peut déterminer avec précision quelles réparations étaient à sa charge et quelles incombaient au propriétaire ; parfois le contrat met expressément à la charge du locataire l'entretien de la toiture (4) ; parfois au contraire le propriétaire promet de rabattre sur son loyer le montant de toutes les réparations qu'il pourra effectuer (5).

Tenure à Vie

La *Tenure à Vie* était tout à fait exceptionnelle à Caen. Ce n'est point qu'il fût rare qu'une personne ait la possession et la jouissance d'un fonds sa vie durant : Mais il s'agit alors d'un Douaire et, comme la veuve qui en bénéficie ne doit point de redevance comme contre-partie de sa jouissance, cette situation juridique n'est point une *tenure* et on ne peut l'envisager ici. Le Douaire ne saurait se décrire qu'à l'occasion d'une étude sur les *Droits des gens mariés.*

de la rente qu'il leur doit ; — Cartul. de l'Hôtel-Dieu — f° 166v° — 19 Juillet 1430 — Guillaume de la Mouche, « tenant saisi propriétairement de » certains héritages qu'il a affermés à deux locataires différents (un *patichier* et un *estaimier*), gage à tenir et à payer la rente foncière.

(1) G. Cartul. St Pierre f° 42v° — 26 Mars 1422 (1423 n. s.) — Un crédirentier fait justice manuelle sur un fonds et y saisit une tasse d'argent et du drap appartenant au locataire ; mais celui-ci fait délivrance des namps et appelle à garant celui qui lui « avoit baillé led. hostel à tiltre de fermage » ; ce dernier se charge pour lui « de garantie dud. cas ».

(2) Par exception, dans E. Jehan Quatrans f° 201v° — 5 Sept. 1383 — le locataire s'engage à payer les rentes dues par une portion de manoir qu'il a prise à ferme pour 6 ans.

(3) E. Jehan Quatrans f° 119 — 7 février 1381 (1382 n. s.) — Location d'un manoir — « Et se il avenoit que led. (locataire) ou ses gens feisent aucun damage en ladite maison, led. (locataire) en seroit tenu faire restitucion, etc., ou icellui faire refaire à cez despens » — ; — f° 157 — 25 Nov. 1382 — Location d'une maison pour 3 ans : « Tendront led. Jehan et sa fame (les locataires) lad. maison en estat led. temps durant », etc.

(4) E. Jehan Desmaires f° 232v° — 1 Sept. 1437 — Bail de 9 ans.

(5) E Jehan Quatrans f° 93 — 30 Nov. 1381 — Bail pour 2 ans de tous les héritages d'une succession.

Un certain nombre de *tenures à vie* doivent leur naissance à ce que des douairières baillent les immeubles qui leur ont été données en douaire moyennant la promesse d'une rente : C'est une *tenure à la vie du bailleur* (1). — Dans les registres de tabellionnage on rencontre ça et là quelques baux consentis à la vie du preneur sans qu'il y ait douaire. Leur rareté explique que cette institution ne nous apparaisse pas avant la fin du XIVe siècle et la grande multiplication des documents conservés (2). Leur nombre ne paraît pas aller en croissant au cours du XVe siècle. Ces baux portent généralement sur une ou plusieurs chambres (3), une boutique (4), quelquefois une maison entière (5).

La condition du tenancier à vie est plus voisine de celle du preneur à fieffe que de celle du locataire de la *ferme muable* : L'opération n'est presque jamais (6) présentée comme une vente, mais comme un bail moyennant une rente annuelle qui porte le nom de *pension* et est payable aux termes de Noël et de la Saint-Jean-Baptiste. — Le tenancier est possesseur du fonds pour son propre compte, car c'est à lui qu'incombe la charge d'acquitter les obligations réelles pesant sur son *bail* (7). — Un acte du

(1) Par ex. : E. Colin de Vernay, p. 546 — 2 Janv. 1402 (1403 n. s.) — Robine, veuve de Colin Thorel, a baillé à Crestien Varende touttel douaire, viage ou conquest comme elle a en tous les héritages, rentes et revenus qui furent à son mari, par lui faisant 30 boisseaux de froment de rente ; — E. Jehan Desmaires, f° 96 — 6 Sept. 1436 — Bail d'un fonds déterminé ; etc. — Les preneurs paraissent être généralement des héritiers du mari qui, à la mort de la femme, gardent les héritages en pleine propriété : dans l'acte de 1436 ce sont les fils de la veuve et de son mari défunt.

(2) A Bayeux, le Livre Noir (t. I, N° 227, p. 277), nous montre un bail à vie d'une maison entre 1205 et 1213 — La présence de chanoines pourvus de prébendes leur vie durant a dû contribuer à développer particulierement les baux à vie et à temps dans les cités épiscopales.

(3) E. Jehan Quatrans f° 80 — 22 Sept. 1381 : 2 chambres ; — E. Colin de Vernay p. 299 — 7 Déc. 1411 : une chambre et « son aler et venir à lad. chambre à toutes heures ».

(4) E. Jehan Quatrans f° 60 — 12 juillet 1381.

(5) E. Jehan Quatrans f° 189vo — 21 Mai 1383 ; E. Colin de Vernay p. 580 — 29 Avril 1403, etc.

(6) Cependant : E. Colin de Vernay p. 794 — 28 Avril 1415 — Jehan Lesage vend à Colete, veuve de Jehan Godeffroy, « la vie d'elle durant seulement » un bâtiment dans le jardin dud. Sage avec l'aller et venir par le prix de 100 s. t. ; — p. 299 — 7 Déc. 1411 — etc.

(7) E. Jehan Quatrans f° 189vo — 21 Mai 1383 — Johanin du Boscaige a baillé à Philippot Lerovier sa vie durant une maison par 10 s. t. de pension exigibles à Noël et à la St Jean Baptiste « par dessus toutes les autres rentes et redevances, que led. Philippot sera tenu paier et acquittier sa vie durant ».

20 Septembre 1437 nous le montre délaissant son ténement parce qu'il ne voit pas son profit à le plus tenir à la charge d'en acquitter la rente ; le bailleur accepte le délais après que les arrérages ont été acquittés, tout comme dans la tenure héréditaire (1).

L'obligation d'entretenir du preneur était très diversement réglée selon les contrats : parfois toutes les réparations restent à la charge du bailleur (2) ; — d'autres fois au contraire le preneur doit s'engager à mettre amendement et à le tenir en état (3) ; certains actes stipulent qu'il devra réparer la toiture (4). Il semble que la règle générale est l'obligation de tenir l'immeuble en état *bien et duement* (5) sans qu'on puisse préciser jusqu'où elle s'étend.

Le preneur du bail à vie n'avait sans doute pas plus que le locataire à temps le droit de bâtir, planter, changer la destination des lieux, mais les textes sont muets sur ce point.



(1) H. 2041 f° 286v° — 20 Sept. 1437 — Robin Maugier et sa femme avaient en 1431 pris à bail un jardin et deux masures paroisse St Pierre dans le Vauguene pour les tenir la vie de la femme durant, moyennant une rente annuelle de 35 s. t. « avecques un certain nombre de jours dud. Mangier de son mestier de carpentier ». — Voyant que son profit n'étoit pas de tenir plus longtemps ces héritages à la charge dessus dite, Maugier les quitte et délaisse au bourgeois son bailleur ; celui-ci le quitte et désoblige de tout ce à quoi lui et sa femme s'étaient obligés et leur donne quittance de leurs bons paiements ; les fruits de ces héritages appartiendront encore aux délaissants pour la prochaine année.

(2) E. Jehan Quatrans f° 60 — 12 Juillet 1381.

(3) E. Jehan Quatrans f° 80 — 22 Septembre 1381 ; — E. Colin de Vernay p. 594 — 1er Juin 1403.

(4) E. Jehan Quatrans f° 152v° — 26 Oct. 1382 — Bail d'une chambre *haulte* : « Laquelle chambre lesd. mariés (preneurs) seront tenus tenir en estat de couverture la vie de lad femme durant ». — E. Colin de Vernay p. 794 — 28 Avril 1415 — si le preneur vit plus de 8 ans, il devra entretenir la toiture du bâtiment concédé.

(5) E. Jehan Quatrans f° 189v° — 21 Mai 1383 ; E. Colin de Vernay p. 580 — 29 Avril 1403 ; H. 2041 — f° 195v° — 26 Août 1403 ; E. Colin de Vernay p. 299 — 7 Déc. 1411 ; — etc.

CHAPITRE V

Les Procédures d'Exécution

PREMIÈRE PARTIE

LA JUSTITIATIO CONTRAINTE ET SES DÉRIVÉS

Les voies d'exécution ouvertes aux crédirentiers ou aux bailleurs à fieffe, pour se faire payer les arrérages échus de leurs rentes, se répartissent en deux groupes distincts : L'introduction des *lettres de roi* avec leur clause d'*Obligatio Bonorum*, à partir du dernier quart du XIIIe siècle, a donné naissance à une procédure nouvelle de saisie entièrement confiée aux sergents royaux et aboutissant à la vente des biens saisis : Le décret des immeubles avec la saisie mobilière qui l'accompagne. — Avant la mise en pratique de cette procédure, qui dans ses grandes lignes est encore celle aujourd'hui en usage, et longtemps encore concurremment avec elle, fonctionnait la *Justitiatio* : une saisie de *gages* opérée par le crédirentier en *personne* pour *contraindre* le débiteur à payer. Dans un premier chapitre, nous étudierons le fonctionnement et les transformations successives de cet ancien mode d'exécution, devenu au XIVe siècle sous l'influence des procédures de l'autre groupe la *Justice manuelle*, et de ses procédures accessoires : la délivrance de namps et l'ajournement pour gager à tenir ou délaisser. — Un second chapitre sera consacré aux modes de saisie accessibles seulement aux crédirentiers dont le titre est une lettre de juridiction contenant une clause d'*Obligatio Bonorum*, c'est-à dire au Décret et à la saisie mobilière par le sergent.

Cette division d'ailleurs est beaucoup plus logique que chronologique : La *Justitiatio*, il est vrai, a longtemps fonctionné seule avant l'introduction dans la pratique des *lettres de roi* et des voies d'exécution qui en dérivent ; mais au XIVe et au XVe siècles toutes les procédures qui vont être étudiées dans ces chapitres sont simultanément vivantes et employées selon les circonstances.

SECTION I

La Justitiatio (1) contrainte (avant 1257) et la Délivrance de Namps

§ A). — Procédure et Effets de la Saisie

Conditions d'exercice. — Sous le nom de *Justitiatio* (2), *Justicement*, l'auteur de la *Summa de legibus* (3) a groupé divers procédés de contrainte tendant à amener un débiteur à exécuter son obligation, un délinquant à répondre de son crime. Nous n'étudierons pas bien entendu la *Justitiatio* en tant que voie d'exécution dirigée contre les individus qui ont porté atteinte aux droits de justice du duc (*Justitiatio ex contemptu justitie*) ou commis un crime capital (*Justitiatio ex irrogatione injurie*) (4). Nous ne nous occuperons que de la *Justitiatio* considérée comme la voie d'exécution ouverte au crédirentier (5) pour contraindre son débiteur à acquitter les arrérages d'une rente non payée au terme (*Justitiatio ex transgressione termini*) (6). C'est dans ce sens restreint qu'est toujours pris le mot *Justitiatio* au cours du présent travail. Différents par leurs causes d'ouverture, les justicements pour crimes ou infractions contre la justice du duc se séparent encore du justicement pour non paiement au terme par une rigueur plus

(1) Nous devons beaucoup pour cette Section à un cours professé par M. Génestal au Séminaire de Droit Normand de la Faculté de Droit de Caen en Juin 1908.

(2) Les actes concrets emploient de préférence à ce mot celui de *Justicia, plenariam justiciam exercere ;* De même le T. A. C. c. 89.

(3) C. 6, § 1 et 2.

(4) *Summa de legibus* c. 6 § 2, 4, 5, 6, 7, 8 ; — c. 7 § 11 : droit pour tout seigneur justicier de se saisir des délinquants qu'il trouve « en présent méfait » dans son fief.

(5) Pour abréger nous appelons indifféremment *dominus* ou *crédirentier* quiconque possède le droit d'exercer la *justitiatio.*

(6) *Summa de legibus* c. 6 § 3.

grande : la prise de corps, la *Justitiatio per corpus*, est spéciale aux deux premières catégories de *Justitiationes* (1).

Au XIII[e] siècle, le droit d'opérer un *justicement*, de *justitiam facere*, appartient à tout créancier d'une rente quelconque assignée sur une terre : débiteurs de rentes constituées (2), preneurs à bail (héréditaire ou à temps), bourgeois qui n'acquittent pas le gablage, tous sont exposés à la *Justitiatio* ; leur *dominus*, dès que le terme est passé sans paiement, peut se transporter pour y procéder sur le fonds grevé de la rente, en personne ou par l'intermédiaire de ses gens, de ses sergents s'il est un seigneur justicier, comme à Caen l'abbé ou l'abbesse. Le caractère essentiel de cette procédure d'exécution est d'être une *saisie privée* opérée par le créancier de sa seule volonté et par ses propres moyens sans aucune intervention de la puissance publique, même s'il est un simple bourgeois dépourvu de tous droits de justice.

Le *dominus* pouvait-il aller justicier aussitôt le terme passé sans aucun commandement préalable ? Telle effectivement était la règle au XVI[e] siècle, selon Lerouillé qui reproduit la règle romaine : *Dies interpellat pro homine* (3). Mais au XIII[e] siècle l'usage tout au moins était de ne procéder au justicement qu'après avoir adressé au tenancier de la terre obligée un commandement (*submonitio*) *de servicio faciendo* ou *de redditu reddendo* (4). La disposition du coutumier qui nous l'apprend a pour objet de constater que les commandements de ce genre sont portés non par des officiers de justice, mais par les gens du crédirentier, les serviteurs ou dépendants qui composent sa *familia*.

Objet. — Mais ce droit de justicier ouvert à tout crédirentier est étroitement limité quant à l'objet sur lequel il peut s'exerçer : le *dominus* en principe ne doit l'exercer que sur le fonds obligé

(1) *Summa de legibus* c. 6 § 7 et 8.

(2) Citons par exemple H. Trinité N° 74 — Charte de Erengot fils de Lucas du Moulin — 1229 — Il vend à un autre bourgeois une rente de 6 setiers de froment à prendre sur son moulin de Gémare : « Pro quo redditu..... Martinus (l'acheteur) poterit facere suam justitiam in dicto molendino ad prefixos terminos, si opus fuerit ».

(3) Glose, éd. Lerouillé, f° 10[vo], col. 1 — *Additio* sur « Pour terme passé est homme justicié ».

(4) *Summa de legibus* c. 60 § 10.

au paiement de la rente (1). Tout objet saisi par lui en quelque autre endroit, *extra feodum suum*, pour employer les propres termes du coutumier, doit être immédiatement restitué, même s'il appartient effectivement au débiteur en retard. La *Justitiatio* n'est pas une voie d'exécution ouverte d'une manière générale aux créanciers pour se désintéresser sur les biens de leurs débiteurs, c'est la sanction pratique des droits *réels* que l'on a retenus ou acquis sur un fonds déterminé.

Mais on peut aller justicier par toute la terre sur laquelle porte ce droit réel : un seigneur en cas de retard dans le paiement du cens peut exercer sa *justitiatio* sur tout le ténement concédé par lui, aussi bien sur les parcelles qui en auraient été arrière fieffées que sur la portion restée aux mains du tenancier primitif ou de ses héritiers. Les aliénations consenties par celui-ci, que le seigneur d'ailleurs les ait ou non autorisées, n'empêchent pas la totalité du ténement primitif de rester soumise à sa propriété éminente. La *Justitiatio* est précisément le moyen pratique établi par la coutume de contraindre les tenanciers à acquitter les prestations par lesquelles en fait se traduit la directe seigneuriale. De même, l'acheteur d'une rente constituée sur un fonds conservera intact son droit de justicier sur toute l'étendue qu'il avait lors de la constitution sans s'inquiéter des aliénations postérieurement consenties par le constituant (2). Enfin, le crédirentier bénéficiaire d'un contre-plège continue de pouvoir justicier sur la valeur obligée à la garantie de sa rente en quelques mains qu'elle soit passée. La *Justitiatio* comporte ainsi un véritable *droit de suite*.

Par une conséquence extrême du principe que le seigneur peut justicier dans toute l'étendue de son fief pour la rente due, on lui permet même de faire *Justitiatio* sur *tous* les fonds possédés par le débiteur en retard dans les limites de la seigneurie, quoique la rente *d'un seul* soit restée impayée (3).

(1) T. A. C. c. 89 § 1, c. 90 et 91 : « Dominus feodi... semper exercebit justitiam suam in feodo suo pro jure suo » ; — *Summa de legibus :* c. 6 § 3; c. 27 § 7 et 8 ; — c. 7 § 3 et 10 — La Délivrance de Namps sanctionne l'interdiction de justicier hors de son fief.

(2) Aussi dans ces aliénations, ventes ou arrière-fieffes, rappelle-t-on l'existence de ces charges que l'acquéreur devra ordinairement acquitter en partie. Ce sont les formules « *salvo jure domini capitalis* », « *salvo jure seignoragii* ».

(3) Glose, éd LEROUILLÉ, f° 8, col. 2, l. 20 et sv.

Si le fonds sur lequel s'exerce la *Justitiatio* est garni de meubles, le saisissant devra s'attaquer exclusivement à eux *(Justitiatio per nammorum captionem vel alterius mobilis)*; au cas seulement où il n'y aura point de meubles sur le fonds, il pourra saisir le fonds lui-même : « *per feodum facienda est justitiatio* » (1). La *Justitiatio* aboutit donc ordinairement à la prise de certains meubles sur le fonds obligé. Chaque fois que le *dominus* trouvait sur le fonds des *nampz vifz*, c'est-à-dire des chevaux ou des bestiaux, il devait s'en saisir de préférence à tout autre objet à en juger par l'importance donnée à cette hypothèse dans les textes juridiques (2). A côté des animaux servant à l'exploitation agricole, ce sont des objets de première nécessité que prenait le justiciant : le fer du moulin, (3) la porte de la maison (4).

Le caractère de contrainte. — C'est que cette saisie n'a pas pour objet de mettre aux mains du crédirentier un gage qu'il vendrait pour se payer des arrérages échus de sa rente : La *Justitiatio* est une saisie *contrainte*, un moyen de forcer le débiteur à chercher de tout son pouvoir un moyen d'acquitter l'obligation de sa terre, afin d'écarter la gêne grave apportée à son exploitation, à sa vie journalière même.

On ne doit pas objecter que le § 8 du c. 59 de la *Summa de legibus* organise une procédure de vente judiciaire des namps qu'un créancier aurait en main depuis plus de 15 jours, sans qu'il soit

(1) *Summa de legibus* c. 6 § 3 — *Namma* ou Nampz — cf. Ducange, V° *Namium*, t. IV (1723), col. 1136 — du radical germanique *Nam* que l'on retrouve dans le verbe *nehmen*, ich *nahm*.

(2) *Summa de legibus*, 7 § 7 et 8 ; *Echiquier*, ed. Delisle, N° 272 (en 1219); *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 7 — Pâques 1276.

(3) Cartulaire de S. Cyr de Friardel n° 4, cité par Génestal, *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 135 note 3 — ; Cartul. de la Luzerne (Manche) N° 80, p. 68 — en 1239. — Un curieux rapprochement peut être fait entre ces textes et ceux empruntés au Béarn et au Dauphiné cités par Egger : *Vermogenhaftung und Hypothek nach fränkischem Recht*, p. 95

(4) H. 2191 (S. Etienne) 27 Février 1413 (anc. st.), à l'appendice N° 40 — C'est toujours par ce procédé destiné à rendre inconfortable le séjour de la maison que les religieux de S. Etienne au XV° s. encore justicient leurs tenanciers qui n'acquittent pas leur cens, c'est-à-dire le gablage, d'après les dépositions des témoins dans le procès Dumesnil (ms. 20219 Nouv. acq. fr. f° 26, 28) et H. 2131 (saint Etienne) : — Led Dumesnil ayant refusé de payer le gablage : « De la part desd. religieux fut faitte justice en ad. maison ainsy qu'il est acoustumé faire aud. Bourg l'Abbé et seigneurie, c'est assavoir que l'uys de lad maison fut mis hors des gontz et de travers l'entrée de lad. maison «. — Cf. *supra* p. 60.

intervenu, durant ce délai, le paiement de la dette. Il vise une hypothèse différente : les namps dont il traite n'ont pas été saisis, mais ils ont été remis par le débiteur lui-même ou son plège (caution) le jour où venait à échéance une dette quelconque (mais garantie par un cautionnement), faute de pouvoir la payer. Si la fourniture de ces gages n'est pas bientôt suivie d'un paiement complet, elle est envisagée comme une sorte de dation en paiement, faite au profit du créancier cautionné. C'est une règle spéciale en faveur des créances garanties par un cautionnement *(plegiatio, plevine)*. Les règles de la vente judiciaire posées, par ce texte, ne sont pas sans analogie avec celles pratiquées au XIV[e] siècle dans la *Justice manuelle* ; mais, au XIII[e] siècle, son application à la *Justitiatio* serait en contradiction avec tout ce que nous savons de cette saisie

Si son objet était la prise de gages destinés à être vendus à son profit, le *dominus* ne saisirait pas des objets sans valeur vénale, comme une porte, un ferrement de moulin. Si les animaux saisis devaient seulement rester un court délai aux mains du créancier, pour être bientôt menés au marché, le coutumier n'insisterait pas tant sur les règles à suivre pour leur entretien pendant le temps qu'il les détient : le saisissant doit les conduire en un lieu situé dans les limites de la seigneurie où se trouve le fonds justicié, assez près de celui-ci pour que le saisi puisse aller chaque jour leur porter leur nourriture et revenir le soir chez lui ; car, si le saisissant leur doit un abri suffisant, leur entretien reste entièrement à la charge du saisi (1). Si les objets saisis étaient pour le *dominus* un gage dont le prix de vente garantirait le paiement de sa créance, leur entretien, leur nourriture, quand ce sont des animaux, seraient sans doute laissés à sa charge ; mais surtout le coutumier ne rappellerait pas avec cette insistance son devoir de les placer avec soin dans un lieu approprié à leur garde, « *ne per inopportunitatem locorum vel maleficam detinenciam recipiant detrimentum* ». Un tel avertissement est naturel, adressé à quiconque est détenteur de biens appartenant à autrui ; il le serait beaucoup moins s'adressant à

(1) *Summa de legibus* c. 7 § 7 et 8 ; — *Arresta communia*, éd. Perrot N° 7 (Pâques 1276) ; — *Glose*, éd. Lerouillé f° 13[vo], col. 1 *in fine*.

un créancier qui ne conserverait en main les objets saisis que quelques jours et qui aurait tout intérêt à les maintenir dans le meilleur état jusqu'au moment de la vente, puisque le prix qu'on en donnerait lui servirait de paiement.

Existait-il originairement un délai de prescription par l'accomplissement duquel le saisissant pouvait acquérir la propriété de ces objets ? Au XV[e] siècle on ne pouvait plus le contraindre à les rendre, ni en payant les arrérages ni en faisant délivrance de namps, quand un an et un jour s'étaient écoulés depuis la *Justitiatio* (1). Mais nous n'osons nous prononçer sur l'ancienneté de cette règle.

Probablement même la coutume refusait au saisissant l'usage et la jouissance des animaux qu'il avait conduits dans son parc. S'il avait pu tirer profit de leur travail, de leur lait ou de leur laine, etc., la charge de leur entretien lui aurait sans doute été laissée : dans le cas où la terre a été saisie il en acquiert les fruits, mais il la cultive lui-même et il fait l'avance des *expensas culture* qui s'imputent sur les fruits en cas de paiement de la dette. —

Faute de meubles sur le ténement ou, si malgré la justice mobilière le débirentier ne paye pas, le *dominus* devra recourir à la saisie du fonds.

Sur les effets de cette saisie du *feodum* aucun doute n'est possible : le saisi garde son droit réel héréditaire sur le fonds dont la possession lui a été enlevée par la *Justitiatio*. Jamais, avant la seconde moitié du XIII[e] siècle du moins, le saisissant ne peut le vendre, ni en disposer d'une manière définitive. Le roi Henri I, en raison d'une créance impayée de 300 marcs d'argent que lui devait un certain Conan, saisit sur ses héritiers une maison de pierre à Bayeux et certaines terres qui en dépendaient (2). Néanmoins les héritiers ne payèrent pas la dette et la maison

(1) Y — 176 (Bibliothèque municipale de Rouen) f° 118[vo] — Traité de procédure du XV[e] s. : « Maiz s'ilz (les namps) ne sont racquitez ou se délivrance n'en est faitte dedens l'an et le jour de la justice, le seigneur n'en sera puis tenu à faire délivrance ne à les rendre, s'il ne lui plaist, ainçois sont sciens acquis de quel prins ou valleur qu'ilz soient ».

(2) Livre Noir t. I N° 13 p. 19 et N° 138 p. 167. — On ne peut hésiter à reconnaître dans cette saisie une *justitiatio*, car il n'existe pas alors d'autres voies d'exécution sur les immeubles. — Henri I, a régné de 1100 à 1135 et ces deux chartes se placent entre 1152 et 1154.

resta au roi : « *in dominio meo remansit, donec pecunia illa a justo Conani herede michi redderetur* ». Pour tirer parti de cette maison dans la mesure où le permettait la coutume, il la concéda à vie à un certain Guillaume de Harcourt en stipulant qu'à sa mort elle passera à l'évêque de Bayeux : mais ces deux concessions sont subordonnées à la même condition négative : « *nisi supradicta pecunia a justo Conani herede interim sibi redderetur* » Cette phrase revient comme un refrain à la fin de chacune des dispositions des deux chartes qui sont consacrées à cette affaire. Le saisissant ne peut sortir du provisoire en aliénant la terre, car il ne transmet qu'un droit soumis à une condition résolutoire et il ne pourra défendre victorieusement son acquéreur contre la revendication du saisi ou de ses héritiers.

Mais la prescription extinctive des actions ne venait-elle donc pas au bout d'un certain délai paralyser le droit du saisi et consolider la situation du saisissant et de ses ayant cause ? A l'époque de la *Summa de legibus* (1) cela est certain : la *loi apparente* (la revendication Normande), le *bref de fief et de gage*, le *bref de fief lai et d'aumône*, le *bref d'establie* cessent de pouvoir être intentés au bout d'un certain temps.

Mais ce délai est extrêmement long : Son point de départ est encore le couronnement du roi Richard (en 1189) à l'époque de la *Summa* et il restera tel jusqu'à ce que s'établissent définitivement les prescriptions trentenaires et quarantenaires à la fin du XIIIe siècle. Dans les dernières années du XIIe siècle la prescription n'éteint pas encore les actions nées sous le règne de Henri Ier, mort en 1135 : On le savait déjà par Glanville (2) ; une charte de 1189, par laquelle Richard Cœur de Lion confirme à l'évêque de Bayeux la possession de la maison de Conan (3), achève d'en assurer. En effet, la situation de l'évêque ayant cause du roi, c'est-à dire du saisissant, ne s'est pas encore consolidée : il ne tient encore cette maison,

(1) C. 124 § 1 ; 115 § 3 ; et surtout 111 § 13. — Cf. *Echiquier*, Delisle, N°s 308, 451, 467 ; — *Assises*, éd. Marnier, p. 74 l. 1 ; 76 l. 19 et *in fine*.

(2) *Tractatus de legibus et consuetudinibus regni Anglie* II, 3, 1. (en 1187-89).

(3) Livre Noir t. I, N° 272 p. 319 et Livre Rouge t. I, N° 113 p. 133 — On peut rapprocher de ces textes un arrêt de l'Echiquier de la St Michel 1212 (Delisle, N° 104) : il condamne un certain Rolland Avenel, par ce qu'il voulait se faire reconnaître propriétaire d'une terre qu'il tenait en sa main pour non paiement de la rente, c'est-à-dire qu'il avait saisie en justiciant. — Nous ignorons malheureusement les circonstances de l'affaire.

déclare le roi Richard, que *secundum continentiam carte patris nostri*; selon les termes de cette charte où Henri II était obligé de réserver à chaque ligne les droits des héritiers de Conan, le saisi.

C'était donc un bien tardif secours qu'apportait la prescription aux saisissants ou plutôt à leurs héritiers. Cette lointaine possibilité de devenir au bout de soixante ou soixante-dix ans le possesseur définitif de la terre n'empêche pas de considérer la *Justitiatio* comme un pur moyen de contrainte : Son but essentiel est de peser sur la volonté du débiteur en le privant de ses bestiaux, de ses instruments de travail, des objets indispensables à sa vie journalière, ou même de la terre d'où il tire sa subsistance, de la maison où il demeure.

Exception : Appropriation des fruits du fonds saisi. — Néanmoins, à côté de l'effet psychologique escompté sur la personne du saisi, le *dominus* en cas de *Justitiatio per feodum* peut espérer un profit direct de la terre qu'il a prise en main. La saisie des meubles n'entraînait, semble-t-il, qu'un pur droit de détention : Au contraire le *dominus* a possédé de tout temps un droit de jouissance très étendu sur le fonds saisi. Un arrêt de règlement de 1257 proclama le principe qu'il en faisait les fruits siens : « *Poterit fructus exinde percipere tanquam suos.* » (1). Si le saisi paye sa dette et recouvre la possession de sa terre, les fruits perçus n'en demeurent pas moins au *dominus*. Sur ce point, tout au moins, ce règlement n'innove pas : En 1213 un arrêt (2), décidant qu'un mineur peut reprendre possession de sa maison saisie pour défaut de paiement de la rente, dispose qu'il devra auparavant rendre la valeur des améliorations apportées au fonds par le *dominus* depuis la *Justitiatio*. Cependant on mettait une limite à cette obligation de rembourser la valeur des améliorations réalisées par le saisissant : le débiteur ne doit que le remboursement des sommes employées à remettre le ténement dans l'état où il se trouvait le jour où le saisissant l'a concédé au saisi ou à ses auteurs (3). Il fallait empêcher que le saisissant

(1) *Echiquier*, Delisle, N° 796.

(2) *Echiquier*, Delisle, N° 121.

(3) « Et quod ipse (le saisi) reddat fratribus Templi (les saisissants) emendationem quam in domo illa posuerant usque ad valorem in quo domus illa erat quando predicti fratres tradiderunt avo predicti pueri (le saisi) ».

ne rendit le retour de la terre au tenancier impossible en se hâtant d'y faire des travaux lui conférant une valeur considérable. Mais, si le saisissant entreprend ainsi de remettre en état et d'améliorer l'héritage qu'il a justicié, c'est qu'il peut jouir de son revenu tout le temps qu'il le conservera en main, c'est qu'il en fait les fruits siens.

Il en était déjà de même au milieu du XII[e] siècle ; les chartes du Livre Noir relatives à la maison de Conan à Bayeux montrent quel large droit de jouissance et de disposition possédait le saisissant. Son droit sur les fonds justiciés était une sorte de propriété sous condition résolutoire : il pouvait y exécuter les travaux qui lui plaisaient, le transmettre à qui il voulait; les fruits naturels ou civils étaient pour lui. Mais si le débiteur offrait le paiement de sa dette, les droits qu'il avait concédés s'éteignaient avec le sien pour l'avenir et il n'était pas sûr de pouvoir exiger le remboursement total de ses impenses.

L'arrêt précédemment cité de 1257, qui introduisit, on le verra bientôt, une modification grave dans les effets de la *Justitiatio*, contenait aussi des règles précises touchant le compte des impenses et des fruits au moment de la restitution de la terre au saisi. Peut-être sont-elles nouvelles alors et destinées à permettre aux débiteurs de recouvrer plus facilement leurs terres, avant l'expiration du délai extinctif de leurs droits dont l'introduction est le principal objet de ce règlement d'Echiquier. Néanmoins, ses dispositions sur ce point ne font plutôt que consacrer et généraliser une pratique ancienne. Il décide que les frais de culture *(culture sumptus)* feront compensation avec les fruits ; d'une façon plus générale sans doute, le montant des impenses ne pouvait être réclamé par le saisissant forcé de restituer le fonds que s'il dépassait la valeur des fruits perçus. L'équité a dû imposer cette solution bien avant 1257. — En outre, les arrérages de la rente, dus à raison des termes venus à échéance durant la possession du saisissant, du jour de la *Justitiatio* à celui de la restitution, doivent également être imputés sur la valeur des fruits perçus pendant ce temps : le saisi ne devra payer en plus du principal de sa dette que la différence entre le montant des impenses et des arrérages, d'une part, et la valeur des fruits perçus, de l'autre : jusqu'à concurrence de celle-ci il y a compen-

sation (1). Si elle l'emporte, le saisissant n'a droit de rien demander, mais il garde l'excédent des fruits. Le fonds justicié se trouve ainsi dans une situation assez analogue à celle des héritages engagés par un contrat de mort-gage (2).

L'Amende. — La *Justitiatio* était généralement accompagnée de la levée d'une amende par le *dominus* quand celui-ci était un seigneur ayant une juridiction foncière. La *Summa de legibus* (3) prend soin de noter que le non paiement d'une rente au terme est considéré comme un *défaut : defectus*, *deffaulte ;* et selon la Glose sur ce passage (4), tout refus de paiement adressé à un seigneur justicier (c'est-à-dire possédant une juridiction) est assimilé au « deffault pour despit de justice » puni d'amende par la *Summa de legibus* (5). A l'époque de la Glose, seuls les bas justiciers ont le droit d'exiger cette amende et encore, à en juger par la longue controverse qu'elle reproduit sur ce point, ce privilège devait leur être vivement contesté. On refuse ce droit aux hauts justiciers sous prétexte qu'ils peuvent ordinairement aller justicier sur plusieurs fonds à la fois pour une même rente : en raison de l'étendue de leurs domaines les diverses possessions de leurs débiteurs se trouvent situées toutes dans les limites de leur seigneurie et on sait qu'un *dominus* peut justicier pour le paiement d'une de ses rentes tous les héritages tenus de lui par le débiteur en retard. Mais il ne faut voir là qu'une explication tardive imaginée pour rendre compte du recul de l'institution alors en décadence. Au XIIIe siècle sans doute tous les seigneurs ayant une juridiction devaient posséder ce droit.

Mais, tandis que M. Génestal avait relevé divers exemples

(1) *Echiquier*, Delisle, N° 796 — : Le saisi « hereditatem suam recipiet et habebit, prius tamen arreragiis redditus solutis et culture sumptibus, si qui fuerint, restitutis. Hoc etiam salvo quod, si dominus, de quo tenetur hereditas, medio tempore quo fuit in redditus solutione cessatum, hereditatis proventus percepitur, ille qui hereditatem repetit, in *aliquibus* vel culture sumptibus non tenetur, dum tamen tantum valuerint dicti fructus ».

(2) En effet jamais les fruits ne viennent en décompte du principal de la dette échue avant la *Justitiatio* — cf. Génestal, *Rôles des Monastères comme établissements de crédit*, p. 2 et ss. — Aux origines de la procédure du Décret au contraire nous trouverons le vif-gage — : *Arresta communia*, Perrot, n° 22.

(3) C. 6 § 3 : « et hujus modi transgressiones defectus nuncupantur.

(4) Ed. Lerouille f° 8 col. 1. – l. 26 et ss.

(5) C. 37 § 2.

de cette amende accompagnant la *Justitiatio* (1), nous n'en avons rencontré aucune trace à Caen. Cela se comprend facilement : Sauf peut-être pendant la première moitié du XIIIe siècle, à l'époque du bail à cens, les bourgeois n'ont pas de juridiction. Peut-être aussi était-ce un privilège des ténements du bourgage Caennais d'avoir été exemptés de cette amende à l'égard de l'abbé et de l'abbesse ? Quant au Bourg royal il dépendait d'un haut justicier et il est très mal connu au XIIIe siècle, au temps où ne s'était pas encore sans doute introduite la distinction faite par la Glose entre les hauts et les bas justiciers.

Droit de Préférence. — Enfin l'on doit se demander si la coutume fixait un ordre de préférence entre les divers *domini* ayant droit à une rente sur un même fonds. A cette question aucun texte ne vient répondre d'une façon expresse. D'ailleurs, avant le grand développement de la vente de rentes nouvelles vers le milieu du XIIIe siècle, cette situation était forcément tout à fait exceptionnelle. Elle ne dut devenir fréquente qu'à l'époque où, après 1257, la *Justitiatio* prit un caractère tout différent. — Sous le régime primitif de la pure saisie contrainte, la question ne se posait pas en cas de *Justitiatio per mobile* : cette saisie n'a d'autre objet que de déterminer le débiteur à payer en lui causant une certaine gêne, un certain trouble ; par suite, si un premier crédi-rentier a cru obtenir ce résultat en saisissant le bétail, un second enlèvera la porte de la maison ou quelque autre meuble indispensable à la vie domestique. Comme on n'aboutira jamais à la vente ou à l'appropriation définitive des objets et qu'il n'en a pas même la jouissance intérimaire, peu importe pour le saisissant. Entre les divers saisissants, le débiteur payait sans doute qui il voulait, sans qu'il y eût de procédure de distribution. En tout cas, s'il en existait une alors, elle n'a laissé aucune trace.

En l'absence de textes contemporains, on peut s'autoriser de la procédure suivie en cas de *convocation en Délais de fieu* pour hasarder une hypothèse (2) : La possession du fonds devait finalement revenir non pas au créancier le plus ancien ou le plus

(1) *Rôle des monastères comme établissements de crédit*, p. 134 note 2, 137 note 3

(2) Cf. les preuves et l'étude détaillée de cette situation, Section II § B.

privilégié, mais au plus récent, au dernier en rang. Supposons en effet, par exemple, que le saisissant soit le seigneur censier, justiciant pour le paîement du cens et qu'un crédirentier postérieur en date se présente ensuite : il pourra toujours aller justicier le fonds, car un *dominus* peut poursuivre le fonds obligé en quelques mains qu'il passe. Mais, du moment où il en prend possession, le seigneur recouvre à son tour le droit de le justicier pour contraindre le nouveau tenancier à lui acquitter sa rente, arrérages échus et termes à venir (1). Au XIVe siècle, on solutionne le conflit en obligeant le crédirentier postérieur en rang à garder le fonds à charge de désintéresser complètement le crédirentier plus ancien, dans notre exemple le seigneur justicier ; s'il refuse de le faire, son droit réel sur le fonds s'éteint, il ne peut plus le justicier. Il devait en être déjà ainsi au XIIIe siècle (2). C'est que les deux grands avantages recherchés par quiconque fait *justitiatio* sont ainsi réalisés au profit du créancier le plus favorable : il obtient le paiement des arrérages échus et l'assurance que sa rente continuera à lui être acquittée à l'avenir par un tenancier de l'immeuble ; sa créance échue lui est payée et il conserve le placement qu'il avait cherché à assurer à son capital foncier (bailleur à cens ou à rente) ou mobilier (acheteur de rentes). — Cela vaut mieux pour lui que la jouissance conditionnelle du fonds saisi.

§ B). — **Hypothèse sur l'évolution de la Justitiatio avant 1257**

Après avoir ainsi étudié son mécanisme, on peut tenter de reconstituer l'histoire de la *Justitiatio* pendant cette période antérieure au milieu du XIIIe siècle pour laquelle on possède si peu de témoignages directs : Elle est, dans son principe, le

(1) M. Génestal, *Rôle des Monastères comme établissements de crédit*, p. 140, a justement remarqué que la saisie du fonds par un premier créancier laissait ouvert aux autres crédirentiers leur droit de venir justicier à leur tour le fonds saisi. C'est l'exercice de leur droit de suite. Ce droit de se présenter pour saisir le fonds justicié entre les mains du saisissant même n'est pas un privilège du seigneur censier vis-à-vis des autres crédirentiers, mais un droit commun à tous les *domini*, quelles que soient la cause et la date du titre qui a rendu ce fonds leur *feodum*.

(2) Cf. plus loin, Section II, § C, une hypothèse sur la manière dont, en pratique, on pouvait alors procéder.

procédé par lequel les seigneurs justiciers contraignaient leurs tenanciers à acquitter les cens, redevances et services divers dûs par tout concessionnaire d'une parcelle de terre dans la seigneurie. Le droit de *justiciare* est originairement un attribut de la propriété seigneuriale, comme ceux que nous avons énumérés et décrits dans notre première partie. Le seigneur, à la fois souverain et propriétaire de son fief, justicie en toute liberté sur les ténements qui sont dans sa mouvance ; aucune autorité supérieure n'a droit d'intervenir entre lui et ses hommes coupables de ne pas exécuter les obligations que leur impose la coutume de la seigneurie. Le tenancier qui le contraint par son défaut de paiement à recourir à cette procédure est naturellement frappé d'une amende comme en cas de défaut de comparution devant sa Cour. Bien entendu aussi, son pouvoir expire aux limites de son domaine et il n'a aucun titre pour s'attaquer à des biens situés sur un sol sur lequel ne porte pas sa directe. — Quand les bourgeois s'érigèrent à leur tour en seigneurs censiers en arrière-fieffant des parcelles de leurs masures (1), naturellement ce droit de *Justitiatio* leur fut nécessaire pour leur permettre de contraindre leurs censitaires à exécuter leurs obligations. — De bonne heure aussi, avons-nous vu, les seigneurs avaient donné ou vendu les cens et les redevances payés par leurs hommes (2). Avec le droit à ces revenus était indissolublement lié le moyen usité pour contraindre les débiteurs récalcitrants à s'exécuter : la *Justitiatio*. On comprend mieux maintenant pourquoi l'acquéreur d'une rente due par un fonds fut assimilé à un *dominus* et le rapport de droit ainsi créé assimilé à une tenure : la *teneura voluntaria* de la *Summa de Legibus* (3) : Il fallait que le fonds grevé fut le *feodum* du crédirentier pour qu'il pût aller y justicier comme le seigneur qui lui avait transmis ses droits. — Par une extension inévitable, l'acquéreur d'une rente nouvelle fut aussi admis à se servir de la voie d'exécution créée pour les redevances et cens seigneuriaux : à une époque où un roturier pouvait devenir le seigneur censier de sa terre, on ne pouvait trouver mauvais qu'il reconnût à un crédirentier le droit

(1) Cf. p. 132.

(2) Cf. p. 149.

(3) C. 26 § 8 — Cf. Génestal, *Rôle des Monastères comme établissements de crédit* p. 102.

d'y justicier comme sur son *feodum* en cas de retard dans le paiement de la rente qu'il y avait acquise.

Quand les roturiers, au milieu du XIII[e] siècle à Caen, renoncèrent à *sous-accenser* pour bailler simplement à *rente foncière*, la *Justitiatio*, cet ancien attribut de la propriété seigneuriale, passa dans le nouveau mode de tenure. Comme son emploi s'était étendu de la vente de rente ancienne à la vente de rente nouvelle, il s'introduisit du bail à cens dans le bail à rente. Plus naturellement d'ailleurs que le *dominus* acquéreur d'une rente nouvelle, le bailleur à rente pouvait regarder le fonds obligé à la rente comme son *feodum*.

La cause en vertu de laquelle le crédirentier (*dominus*) procède à la *Justitiatio* n'est pas la même dans ces divers cas : pour le seigneur, la *Justitiatio* est un des attributs de sa propriété primitive retenus par lui sur la terre que le bourgeois a consenti à recevoir de lui dans ces conditions et avec ces charges ; pour le roturier bailleur à cens il y a à la base de son droit, semble-t-il, à la fois de la propriété retenue et une autorisation expresse ou tacite du seigneur supérieur permettant à son homme de transformer son ténement en une petite seigneurie, à l'imitation de la terre noble, avec les prérogatives qui résultent pour lui de cette transformation et parmi elles le droit de justicier son censitaire. L'acquéreur de rente ancienne puise son pouvoir de justicier dans la volonté du seigneur qui le lui a transmis avec ses droits aux rentes aliénées. — En dernière analyse donc, seigneurs de censives, nobles ou roturiers, et acquéreurs de cens exercent tous la *Justitiatio* en vertu de la coutume qui attache ce droit à leur qualité même de propriétaires seigneuriaux ou d'ayant-cause de tels propriétaires. L'accord des volontés entre les parties ne vise jamais à créer directement le droit de justicier ; ce droit résulte de l'établissement par elles d'un certain rapport juridique : la censive. — Aussi, aux XI[e] et XII[e] siècles, jamais les actes concrets ne parlent de la *Justitiatio* (1).

(1) Aussi ne connaît-on l'existence de la *Justitiatio* à cette époque que par des mentions dues à des causes fortuites — Par ex. une enquête vers 1144 reconnaît que dans la banlieue de Cambremer : « licebat etiam preposito episcopi per omnes terras infra terminos *justiciam suam* facere » pour le paiement des redevances qui lui étaient dues (Livre Noir N° 43, p. 52) ; Ibidem, N° 16, p. 23 — Henri II en 1151 défend de pénétrer sur les terres de l'évêque *pro facienda justitia*, à moins que l'on n'ait possédé ce droit dès le temps d'Henri I[er].

Au contraire, la constitution de rentes nouvelles ou le bail à rente foncière ne donnent pas naissance *ipso facto* à une situation qu'une coutume immémoriale sanctionne par la *Justitiatio :* Il faut que la volonté des contractants l'y attache expressément. De là vient la clause : « *Ego* (le vendeur de la rente ou le bailleur) *volo et concedo quod ipsi* (les acquéreurs ou preneurs) *possint facere vel exercere plenariam justitiam suam in predicta terra pro dicto redditu* ». Généralement omise dans les aliénations de rentes anciennes où elle est inutile, puisqu'on délègue à l'acquéreur un tenancier déjà obligé à subir la *Justitiatio* à l'occasion de cette rente, elle figure presque toujours dans les constitutions de rentes nouvelles (1). Dans les baux à *rente* elle est *toujours sans aucune exception* stipulée, tandis que dans les baux à *cens* elle ne figure *jamais* (2). C'est le principal motif qui amena ce changement curieux dans la forme des actes qui signale le remplacement du bail à *cens* par le bail à *rente* : Le bailleur à cens n'avait aucun besoin d'avoir en main un titre lui accordant le droit de justicier le *feodum* concédé. Tous ses droits étaient de temps immémorial fixés par la coutume ; il suffisait de dresser un titre où il reconnaissait avoir concédé la terre pour permettre à son tenancier de faire la preuve de son droit sur le fonds et d'appeler au besoin son seigneur censier en garantie. — Au contraire, le bailleur à rente foncière ne puisait son droit d'exercer la *Justitiatio* sur la terre concédée que de la reconnaissance expresse de ce droit au moment du bail. Il lui fallait posséder une charte scellée de son preneur où celui-ci déclarât le ténement soumis à la *Justitiatio* de son bailleur. En effet, avons-nous constaté, tandis que tous les baux à *cens* revêtaient la forme d'aveu du *bailleur*, le bail à *rente* nous apparaît le plus souvent comme un aveu du *preneur* : après avoir rédigé un titre renfermant l'aveu du *bailleur*, il fallait, à l'occasion du même bail à *rente*, dresser un autre titre contenant un aveu du *preneur* destiné à obliger le fonds à la *Justitiatio*.

(1) L'absence de cette clause dans certaines constitutions de rente doit s'expliquer soit par des omissions imputables aux copistes des cartulaires ou des circonstances de l'espèce (par ex. Anc. Chartrier de Beaulieu f° 2 — charte non datée de Symon Goubert : le donateur percevait déjà des rentes sur le fonds et par suite pour lui le droit d'y justicier allait sans dire.

(2) Par ex. : elle est absente de toutes les chartes citées p. 135, note 3, au contraire toutes les chartes citées p. 143, note 2, la contiennent, et c'est dès lors une clause de style dans tous les actes de fieffe en forme d'aveu du preneur (cf. p. 171).

§ C) La Délivrance de Namps

Un *dominus* pouvait venir justicier sur un fonds *extra feodum suum*, un tenancier pouvait à tort ou à raison croire son héritage exempt d'une rente pour laquelle une saisie y était opérée : Il fallait donc qu'il existât un moyen de greffer une procédure judiciaire, un débat contradictoire sur cette saisie purement privée. La délivrance de Namps, la *Liberatio Nammorum* du coutumier (1) était ce moyen.

Origines. — Définition. — Comme la *Justitiatio* elle-même, ses origines remontent aux époques pour lesquelles les documents font défaut. Elle est attestée, sans doute bien longtemps après son invention, dès le premier quart du XIIIe siècle dans la décision d'une assise tenue à Caen en 1224 (2); puis d'autres jugements d'assise de 1226 (3), 1237 (4) s'y rapportent, avant que la *Summa de legibus* en donne une description détaillée.

Des actes de la pratique (lettres du viconte, du bailli ou des sénéchaux des abbayes) ne permettent à Caen de saisir cette procédure en action dans des espèces concrètes qu'à partir de 1305. Pour les XIVe et XVe siècles les exemples en sont innombrables. Il ne semble pas que dans sa forme elle ait subi de modifications du XIIIe au XVe siècle, quoique ses effets, verra-t-on plus bas, se soient considérablement aggravés.

(1) *Summa de legibus* c. 7 ; — Glose f°s 12-14 : — *Nouveau Stile* (éd. Lerouillé) f° 70vo col. 2 l. 32 et sv. — Au lieu d'employer cette procédure on se servait quelque fois, aux XIVe et XVe siècles, de la *clameur de haro* pour se faire restituer les namps saisis (*Glose* f° 12vo col. 2 l. 14 ; — cf. Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 81 — 6 mars 1423 (anc. st.), et f° 179vo — le 19 Février 1398 (anc. st.).

(2) *Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 15 p. 144 — « Si queratur ab aliquo cujus namma capta erant per dominum feodi et impetraverat ea per justitiam Domini regis recredi et postea, assignata visione, nichil dixerat utrum ipse teneat feodum ejus qui namma cepit pro defectu cujusdam alterius, ille a quo queritur non tenetur respondere utrum sit de illo feodo, donec veniat ille qui tenet a domino qui fecit primam justiciam. Et sic judicatum fuit de abbate Cadomi et de illo de Putot ». — En français dans Marnier *Assises*, p. 91, sous la date de 1234.

(3) *Mém. Soc. Antiq. Norm.* t. 15, p. 147 — Assise d'Avranches — « Ille qui posuit gagium et plegium quod namma sua capta sint ab aliquo ubi nec poterat capere nec debebat et postea ille dicat in assisia quod hoc modo non posuit gagium, sed quia ceperat pro quo nec poterat nec debebat, redduntur namma ejus ei cui cepit ».

« Si quis posuit gagium quod namma sua capta sint ubi nec poterant nec debebant et una deffauta attingatur contra eum qui posuit gagium et plegium, rex reddit namma ei cui cepit ».

(4) Marnier, *Assises*, p. 109 — *Do Nanz* — Assise d'Orbec — cité *infra* p. 315, note 2.

Le mot *Namps*, qui désigne ordinairement des objets mobiliers, le langage de la *Summa*, qui dans son chapitre 7 s'occupe tout spécialement du traitement des meubles saisis, le fait que dans les espèces concrètes les gages délivrés paraissent être des meubles chaque fois que leur nature apparaît, tous ces indices semblent forcer la conclusion que cette procédure ne pouvait servir en cas de *Justitiatio per feodum*. — Cependant un tel résultat est inadmissible : Le mot *Namps* veut dire : ce qui est pris, saisi (1) ; il n'implique nullement l'idée, au moins à l'origine, quand l'institution fut créée et prit ce nom, que la chose saisie est un meuble. S'il s'applique généralement à des meubles, c'est que la *Justitiatio* ne s'attaque que rarement aux immeubles et seulement à défaut de meubles. — La *Summa* traite en détail de la situation des meubles, parce que ce sont les biens les plus fréquemment saisis et que leur conservation en ce cas lui a paru exiger une réglementation particulière. L'immeuble saisi ne court pas les mêmes dangers, d'autant plus que le saisissant est intéressé à le maintenir en bon état par la coutume qui lui en accorde la jouissance. — D'une manière générale d'ailleurs, si la *Justitiatio per feodum* avait obéi à des règles particulières ne s'appliquant pas à la saisie mobilière, le rédacteur de la *Summa de legibus* n'aurait certainement pas manqué de les signaler. — Les actes concrets se réfèrent tous à des saisies mobilières parce que presque tous ils sont du XIVe siècle, et qu'à cette date, nous le démontrerons (2), la *Justitiatio per feodum* a disparu remplacée par la *convocation en délais de fieu*. Mais tant qu'elle a fonctionné, le tenancier dont le fonds était saisi a pu employer la procédure de gage plège que nous allons décrire pour se faire remettre en possession de son héritage et combattre la prétention du justiciant à y lever une rente (3).

(1) Cf. *supra* p. 299.

(2) Section II, du présent Chapitre.

(3) Un petit traité de procédure du XVe siècle (Y. 176 — Bibliothèque municipale de Rouen, f° 117v° et 118) énumère les trois manières de justicier son homme que possède un seigneur : La justice manuelle qui s'applique aux meubles et l'ajournement en cas de délais de fieu constituent la première et la troisième ; « La segonde sy est quant le seigneur fait l'éritaige de son homme prendre à oye de parroisse par trois dimences continues et, *se délivrance en est faitte*, la congnoissance du procès en appartient estre fait et demené en la court du seigneur, pourveu qu'il ait court et usaige ». — La « *prinse du fief* », c'est-à-dire la *justitiatio per feodum*, s'opère alors par une série de

La procédure se divisait en deux phases distinctes : 1) La délivrance proprement dite par un sergent ; — 2) Un débat contradictoire devant la juridiction dont dépendait le fonds.

1) *La Délivrance par le Sergent.* — Le tenancier justicié ne peut empêcher la saisie de celui qui se prétend en droit de lever sur ce fonds une rente dont les arrérages lui sont dus.

Mais il peut le forcer à restituer aussitôt les biens saisis, les *Namps*. Il lui suffira de requérir un sergent (1) de la seigneurie (2) ou de la viconté dans laquelle est assis le fonds pour qu'il lui en fasse *délivrance (Liberatio)*. En pratique, on fait procéder à cette délivrance au moment même de l'exécution ; le droit de faire faire délivrance se prescrit, au XV[e] siècle tout au moins, par le délai d'an et jour (3). Le sergent se transporte au domicile du saisissant (4) et lui fait commandement de mettre les namps hors de ses mains ; il déclare en même temps la cause pour laquelle son mandat exige cette restitution : il a payé les arrérages pour lesquels a été faite la *Justitiatio*, ou plus ordinairement il affirme que le bien justicié n'était pas du fief du saisissant et que par suite

trois publications faites par le prévôt du seigneur saisissant : Il déclare prendre en sa main les héritages du tenancier pour les devoirs et arrérages dus à son seigneur. C'est à ce moment que le saisi doit faire délivrance : « Et la doit faire par prenant bons pleiges estans et resséans du seigneur et faire assignation aux plés pour sad. délivrance soustenir et amender », et la procédure se déroule dès lors comme en cas de délivrance de namps mobiliers. — A Caen la *justitiatio per feodum* paraît être de trop bonne heure sortie de l'usage pour nous laisser apercevoir cette *prinse de fief* succédané de la *justitiatio per feodum*.

(1) *Summa* c. 7 § 1 ; — H. 2.191 (S. Etienne) 4 Janvier 1417 ; des peines frappent ceux qui veulent faire délivrance de leurs propres mains.

(2) Tout *dominus* ayant une juridiction foncière connaît du procès en délivrance de namps ayant pour objet une terre située dans les limites de sa seigneurie (cf. *supra*, p. 70) et les formes de la procédure y sont les mêmes qu'en viconté L'arrêt d'Echiquier de 1282 (*Arresta Communia*, éd. PERROT, N° 58, p. 80) qui enlève la *replevina nantorum* aux bas justiciers ne vise que les namps saisis en vertu d'une créance mobilière *(pro querela mobilis vel catalli)*.

(3) Y 176, *l. c.*

(4) Le commandement peut être adressé à l'attourné, au prévôt ou au sénéchal du saisissant : *Summa* c. 7 § 7, *al.* 2 ; à l'habitant de la maison où les namps sont déposés (l. c. *al.* 4) ; au garde du parc où sont enfermés les bestiaux saisis (*Glose*, éd. LEROUILLÉ f° 13 v°, col. 2, l. 10 avant la fin). Si le sergent ne trouve ni les namps ni le saisissant, il justicie le détenteur présumé jusqu'à ce qu'il les exhibe (*Summa* c. 7, § 7, al. 3) ; une lourde amende frappe le saisissant coupable d'avoir fait disparaître les namps, car alors il y a « ung pou de saveur de larcin » (*Summa* c. 7 § 9 ; GLOSE, f° 13 v°, col. 2, l. 7 avant la fin et f° 14, col. 1).

il n'y pouvait prendre de namps (1). Le saisissant répond par une déclaration contraire : les arrérages sont encore dus, ou bien il a le droit de justicier en ce lieu (2). Par ces deux affirmations contradictoires le procès est lié. — Le saisi est remis, en attendant le jugement, en possession des namps pris sur son ténement, à condition qu'il baille des cautions *(plèges)* pour garantir leur restitution et le paiement des amendes, s'il est condamné (3). Si le saisissant voulait résister, le sergent employerait au besoin la force pour libérer les namps ; en ce cas c'est le sergent qui jugeait de la sécurité des cautions offertes et les acceptait (4). — Cependant, le saisissant peut proposer une raison valable de ne pas rendre les namps ; si le sergent l'estime suffisante, il le laisse en possession et exige de lui des plèges *de judicio sustinendo* pour assurer sa comparution en cour (5). En ce cas, bien entendu, le saisi n'a pas à fournir caution (6). — Le sergent termine son rôle (7) en ajournant les deux parties devant les *plés d'éritage* de la viconté ou de la seigneurie. C'est ce que l'on appellait alors la *délivrance à simple gage-plège* (8).

2) *Le procès devant les plés d'éritage.* — Le saisi qui joue le rôle de demandeur *(querulus)* et le saisissant *(querelatus*, le défendeur) réitèrent les affirmations contradictoires qu'ils avaient déjà prononcées devant le sergent. Le saisi offre de *desrainer*, de

(1) *Summa* c. 7 § 3 ; Assises d'Avranches de 1226 *(Mém. Soc. Antiq. de Norm.*, t. 15, p. 147). Les actes de la pratique portent toujours que la délivrance a été faite « en niant que rien ne devoit du lieu justicié » : cf. H. 236 (Ardennes) — 1362 — Jeudi après la saint Martin d'été (Appendice N° 26).

(2) Cf. les textes de la note précédente.

(3) Nouveau Stil'e f° 70 v°, col. 2, l. 29.

(4) *Summa*, c. 7 § 2, al. 2 et § 3.

(5) *Summa* l. c. : — la *Glose* f° 12, col. 2 *in fine*, s'étonne qu'un tel pouvoir juridictionnel ait été reconnu à un sergent et essaye d'expliquer ce fait.

(6) *Glose* f° 12 v°, col. 1, l. 30 ; — au XIV° s. pourtant la question était discutée.

(7) Un seul commandement suffit, même s'il y a des namps déposés en plusieurs endroits, parce qu'il n'y a qu'une seule cause pendante entre le saisissant et le saisi : *Summa* c. 7 § 6 ; *Glose* f° 13 v°, col. 1, l. 35. — Le sergent touche 11 d. pour faire ce commandement.

(8) Ne pas confondre avec l'assemblée du gage-plège de la seigneurie dont il est question plus haut, p. 67 ; sur la procédure du gage-plège cf. Nouveau Stille, f° 71, col. 1 et ss.

prouver sa demande *(querimonia)* par la montrée des lieux (1). C'est la procédure bien connue de la vue et de l'enquête : le jour de leur première comparution en cour, les parties s'accordent pour *termer la vue* de l'héritage justicié. Après la vue, on revient en cour et une enquête de 12 jurés est choisie par les parties au moyen d'une série de récusations réciproques parmi les gens présents à la montrée de l'héritage. C'est devant ce jury tiré du nombre des *veours* que le saisi va essayer de prouver qu'il tient le fonds justicié comme *libre*, c'est-à-dire que la rente demandée n'y avait jamais été exigée depuis plus de 40 ans. Devant eux également le saisissant produit des titres et des témoins pour démontrer que sa rente a été payée ou le fonds justicié durant ce temps. Le verdict décidait lequel des deux avait réussi sa preuve. Le fardeau de la preuve se trouvait ainsi en réalité peser plutôt sur le saisissant ; le saisi affirmait un fait négatif ne comportant pas de démonstration directe. Le saisissant, au contraire, était obligé de prouver l'existence à son profit d'un droit lui permettant d'aller justicier sur le fonds (2). Mais on était ainsi amené souvent à plaider une question de propriété ou de possession : le saisi niait que le saisissant eût jamais baillé l'héritage justicié à fieffe, qu'il en fût le propriétaire éminent, — en sens inverse le saisissant se prétendait dessaisi par le tenancier justicié de sa rente sur le fonds : aussi, arrêtait-on souvent la procédure de gage-plège pour faire trancher le litige au fond sur un *bref de nouvelle dessaisine* ou de *loy apparente* (3).

A l'argumentation du saisi, établissant que le fonds montré par lui aux gens de l'enquête lors de la vue n'est pas soumis à la rente prétendue par son adversaire, le saisissant répond souvent (4) en

(1) *Summa*, c. 7, § 3, 4, 5, *Glose* f° 13, col. 1, l. 7 et l. 18. — Cf. les actes concets donnés à l'Appendice N°s 26 et 38. — A la suite d'une doléance, le procès se terminait parfois devant l'Echiquier : cf. Appendice N° 29.

(2) Une décision de l'assise d'Orbec en 1237 rapportée par Marnier (p. 109. — De Nanz) met ce fait en lumière : « Rogier Muldoch... mist gage et plège contre ce que messire Jeh. d'Argences disoit que il avoit pris les nanz Rogier là où il pooit et devoit, mès il ne le pot prover, et por ce fu il jugié que cil Rogier doit avoir la sésine tant que li devant diz Jehans prueve que ill i pueit fère sa justice. ».

(3) *Summa* c. 7, § 4 *in fine* ; *Glose* f° 13 col. 1 l. 13 avant la fin et col. 2. — Ch. II. 236 (Ardennes). — Lettre du bailli du 16 juillet 1388, un bref de nouvelle dessaisine est levé par les religieux contre un certain Mauvoisin, qui refuse de leur payer une rente d'un millier de *harangs roux* sur son manoir.

(4) Par ex. ; Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 131 — 14 Février 1369 (1370) : Le saisi

niant l'identité du fonds montré, réellement libre de la rente, et de celui où il a exercé sa *Justitiatio*. S'il réussit à faire cette preuve, le saisi est débouté de sa demande et les namps délivrés sont rendus au saisissant. Dans ce cas le saisissant peut assumer le fardeau de la preuve, et essayer de démontrer qu'il a été justicier en un autre lieu ; mais il peut se contenter d'affirmer que le lieu montré par le saisi n'est pas celui où il a pris les namps et rejeter sur le saisi, le demandeur dans toute cette procédure, la charge de prouver leur identité. Chacun doit montrer aux gens de l'enquête le lieu où, selon lui, les namps furent pris (1). — En raison de l'enchevêtrement des ténements qui vont sans cesse en se subdivisant par l'arrière-fieffe et de la multiplication des rentes constituées, il arrivait assez souvent en ville que l'on ignorât la véritable assiette de sa rente (2).

Une fois les preuves administrées devant elle, l'enquête après délibération rend un verdict affirmant ou niant l'existence de la rente sur le fonds justicié, ou bien l'identité du fond *monstré* pour lequel l'existence de la rente n'est pas contestée et du fonds justicié. Le critérium de l'obligation du fonds à la rente est le fait que des paiements ont été opérés par ses tenanciers ou qu'exécution y a été faite depuis moins de quarante ans. La partie dont le droit a été reconnu par le verdict adressé alors au magistrat présidant les plés deux requêtes successives (3) : 1) Elle lui demande de condamner le perdant à l'amende ; 2) Elle tire les conclusions pratiques résultant de la reconnaissance de son bon droit manifesté par cette condamnation de son adversaire. Si l'enquête donne

déclare : « Combien que lad. monstrée faitte (c'est-à-dire le fonds montré aux gens de la vue) fust obligée ou non en leurd. rente, illecques n'avoit pas esté faitte lad. justice, maiz avoit esté faitte en ung lieu auprès où eulx (les saisissants) n'avoient oncquez eu rente ne n'y avoient rien ».

(1) *Summa* c. 7 § 5 ; *Glose* f° 13, col. 2, l. 47 et ss. ; f° 13v°, col. 1 l. 9.

(2) H. 219 (Ardennes) — Mars 1335 (anc. st.) — Comme les religieux d'Ardennes n'avaient pas « vraie cognoissance en quel lieu il peussent faire leur justice » pour une de leurs rentes, Jacques de Coutrières s'engagea à la leur faire sur un manoir Froide rue, voulant qu'ils y puissent exercer leur plénière justice pour lad. rente « par l'entrée dud. manoir et par toute la sale devant o ses appartenances, du chemin du duc nostre sire jusques au gable du celier par devers lad. sale ».

(3) Le détail de cette dernière partie de la procédure ne nous est connu que par les actes concrets du XIVe s. — Ses formes étant l'aboutissement logique du procès décrit par la *Summa* et l'application des règles générales de la procédure ne doivent pas être nouvelles ; mais nous aurons des réserves à faire sur la portée de leurs conséquences juridiques.

gain de cause au saisi, il obtient ainsi de conserver les namps qu'il a fait délivrer et de faire solennellement proclamer la franchise de son héritage. — Quand l'enquête a reconnu le droit du saisissant à justicier sur ce fonds, il en découle de plus importantes conséquences : Le saisissant veut avoir atteint par la condamnation du tenancier « à bonne cause lad. justice avoir été faitte et à mauvaise lad. délivrance », et par suite « avoir ressaisine desd. namps prins en justissant » ; — pour l'avenir il veut avoir atteint lesd. héritages demeurer sujets à lad. rente et avoir « povoir de justisse sur iceulx. » — Le président des plés accordait au gagnant l'objet de sa requête par un mandement adressé aux sergents de sa juridiction leur ordonnant de lui prêter leur assistance au besoin.

Quand la saisie, puis la délivrance avaient porté sur des immeubles, le crédirentier gagnant obtenait en plus de la ressaisine du fief « les levéez escheux depuis les prinses faittes. » (1).

Effets du jugement. — Le saisissant n'obtient pas seulement sa remise en possession des namps délivrés : au XIVe siècle certainement (2), sans doute aussi de bonne heure au XIIIe siècle, une véritable novation de sa créance résultait de ce jugement rendu en sa faveur : Le titre en vertu duquel il va maintenant exiger le paiement de sa rente est une condamnation judiciaire prononcée contre le tenancier du fonds : pour poursuivre le paiement des arrérages échus lors du procès et de ceux à échoir à l'avenir il va pouvoir requérir les sergents de procéder à l'exécution ; ils pourront, comme pour l'exécution de tous les jugements, s'attaquer à tous les meubles du débiteur, où qu'ils se trouvent, et même, dès la fin du XIIIe siècle, à tous ses immeubles. Un tel résultat est certainement assez ancien ; il est nécessairement antérieur aux *lettres de roi* de la juridiction gracieuse, dressées pour procurer à l'amiable aux créanciers des avantages analogues à ceux résultant du gain d'un procès. — Mais, à l'époque de la pure *Justitiatio* contrainte, pendant la première partie du XIIIe siècle, la condam-

(1) Traité de procédure Y 176 (Bibl. mun. de Rouen). f° 118.

(2) Comme ex. de cette règle qui ne souffre aucune exception au XIVe s. les actes cités à l'Appendice N°s 26, 38, 29, 37, etc. Le saisissant a même recours pour les arrérages échus sur tous les biens du plège qui a cautionné le saisi lors de la délivrance des namps : cf. Cartul. Hôtel-Dieu f° 12 — 6 Oct. 1396 et G. Cartul. S. Pierre f° 122v° — 24 Sept. 1411.

nation du saisi n'emportait pas sans doute d'aussi graves conséquences : les sergents devaient le contraindre à restituer les namps délivrés, au besoin en saisissant ses meubles par une *Justitiatio* contrainte (1). Ils n'étaient vraisemblablement pas admis à intervenir pour contraindre le saisi à payer les arrérages dus lors du procès avant l'époque où les biens saisis furent vendus ou attribués au créancier pour le désintéresser : c'est un état du droit postérieur à la *Summa de legibus* (2).

Transaction et Défaut. — Dans les actes de la pratique conservés en grand nombre pour le XIVe siècle le saisi ou le garant qu'il *a vouché* à sa place renoncent souvent à continuer la procédure engagée : Il reconnaît l'existence de la rente et avoue avoir fait délivrer les namps à tort. C'est lors de la *vue* généralement (3) que le saisi reconnaît ainsi sa défaite ; mais parfois aussi il ne se rend que plus tard, au moment où, parmi les gens de la vue, on va choisir les jurés de l'enquête (4). Il paie l'amende du procès, s'engage à restituer les namps, à payer les arrérages échus et à acquitter la rente à l'avenir. — Le président des plés dans son mandement ordonne aux sergents de prêter le même concours au saisissant en vertu de ce *gaigié* du saisi que s'il y avait eu condamnation. Comme en ce dernier cas, il bénéficie de la novation de son titre avec toutes ses conséquences (5). — Parfois on profite de cet accord pour consentir relâche d'une partie de la rente, permettre de bailler assiette ou de racheter (6). — A l'époque ancienne ce *gaigié* n'avait sans doute d'autre effet que la restitution des namps délivrés.

De même en cas de défaut du saisi (7) les conséquences étaient

(1) C'est la *Justitiatio ex contemptu justicie* de la *Summa* C. 6, § 4.

(2) On reviendra sur l'origine de la saisie par le sergent au profit des particuliers dans le chapitre suivant, Section I.

(3) Cf. Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 25vo — 13 Déc. 1393.

(4) H. 236 Ardennes. — 1362 — Appendice N° 26.

(5) Cf. p. ex. — H. 236 (Ardennes), S. Martin (11 Nov.) 1366 ; — H. 242 — 24 Juillet 1372 ; — H. 220 — 26 Juin 1393 ; Cartul. S. Pierre ms. 17136 latin f° 195vo — 26 Avril 1396, etc.

(6) Cartul. CALIX f° 124 — 17 Juin 1427.

(7) En matière d'exécution il suffit d'un seul défaut pour faire condamner l'obligé, tandis que selon le droit commun il faut qu'une partie ait été reconnue défaillante à trois plés avant qu'on puisse la faire condamner par défaut — cf. Y. 176, f° 119.

également moins graves pour lui au XIII[e] qu'au XIV[e] siècle : d'après la Summa (1) le seul effet est la reprise des namps par le saisissant ; plus tard ce défaut entraînera toutes les mêmes conséquences accessoires que la condamnation. — Si le saisissant faisait défaut, le saisi naturellement conservait les namps ; en outre il pouvait le poursuivre en dommages intérêts pour *empierement des objets saisis*. Du moment où le saisi l'avait fait condamner à l'amende par défaut, il atteignait par cette amende la franchise de son héritage à l'égard de la rente alléguée : le saisissant perdait, comme par une condamnation, le pouvoir d'aller justicier sur ce fonds pour cette rente (2).

SECTION II

Transformation et Décadence de la *Justitiatio* (à partir de 1257)

§ A) Disparition du caractère de pure contrainte : L'arrêt de 1257

La *Justitiatio* contrainte ayant pour objet d'exercer une pression sur la volonté du débiteur et non de mettre en la possession du créancier des gages à l'aide desquels il puisse directement se désintéresser apparaît encore parfois au XV[e] siècle (3). Mais alors elle ne sert plus qu'aux propriétaires d'anciennes seigneuries pour lever des cens et exiger des services que ne constate souvent aucun titre écrit : « Ceulx (4) qui pas ne tiennent noblement ne pevent pas faire prinses de fief (c'est-à-dire *Justitiatio per feodum*) et ne pevent faire justice (c'est-à dire *per mobile*) fors seullement justice manuelle ou par adjournement de délays de fief

(1) C. 7 § 11 *bis*; — Assise de 1236 dans Warnkönig p 59 *in fine* ; « Si una deffauta attingatur contra eum qui posuit gagium et plegium, rex reddet nania ei qui cepit ».
(2) *Summa, l. c.* ; *Glose*, f° 14 col. 1. *in fine*.
(3) Textes de 1417 et 1435 cités plus haut.
(4) Y. 176 (Bibl. mun. de Rouen) f° 118.

d'éritaige ». — L'ancienne saisie contrainte est redevenue un privilège des seigneurs justiciers. L'intérêt immédiat en jeu quand un tenancier leur refusait le gablage, par exemple, était pécuniairement très faible : l'important était de le contraindre à reconnaître par son paiement que son héritage était bien dans la mouvance de la seigneurie. L'antique *Justitiatio* était parfaitement propre à cet objet et dans les affaires de ce genre on continua à s'en servir.

Mais les crédirentiers ne pouvaient se contenter d'une voie d'exécution qui ne leur permettait pas d'appliquer les biens du débiteur à l'acquittement de leur créance, soit en les faisant vendre et en se payant sur le prix, soit en acquérant sur eux un droit définitif. Au milieu du XIII[e] siècle, rentes constituées et rentes foncières se sont multipliées ; au lieu des faibles cens d'autrefois, bailleur de fonds et acheteurs de rentes exigent des revenus annuels représentant des capitaux importants. Ces capitaux, leur argent ou leur terre, il leur faut des procédures susceptibles de les faire recouvrer, si la rente contre la promesse de laquelle ils les ont aliénés n'est pas régulièrement acquittée. En raison même du développement du crédit et de la liberté d'aliéner, il y a toujours plus à craindre de voir son tenancier, son débirentier, grever ses héritages au delà de leur valeur et devenir insolvable. La contrainte résultant de la saisie d'une porte et de bestiaux devient peu efficace contre un débiteur de mauvaise volonté s'il possède d'autres domaines hors du fief du saisissant ; or, nombreux sont les bourgeois qui possèdent une fortune terrienne importante et divisée entre plusieurs parcelles relevant de seigneuries diverses. La situation du *dominus* de chacune de ces seigneuries à leur égard est largement différente de celle de l'ancien seigneur en face d'un tenancier dont toutes les possessions étaient dans sa mouvance et soumises à sa *Justitiatio*. Les acheteurs de rentes constituées principalement se trouvaient toujours dans le cas de ne pouvoir aller faire *Justitiatio* que sur le seul fonds sur lequel était assignée leur rente et ce fonds pouvait être un champ dont la saisie ne constituait pas un moyen de contrainte bien efficace sur un débiteur établi ailleurs. Le contreplège, avons-nous vu, a été inventé pour contrebalancer les inconvénients de cet état de chose en obligeant subsidiairement à la *Justitiatio* le principal établissement du

débiteur à côté du fonds grevé (1). A la même époque où se développait le contreplège, le même besoin fit introduire dans les effets de la *Justitiatio* des modifications qui vont en modifier gravement le caractère.

Dispositif de l'Arrêt ; — ses conséquences. — La *Justitiatio per feodum* fut la première transformée. La réforme est l'œuvre de cet arrêt de règlement rendu par l'Echiquier en 1257 que l'on a déjà cité plus haut (2) : Il établit un délai de trois ans à l'expiration duquel le saisissant pourra par l'accomplissement de certaines formalités mettre fin au provisoire, éteindre le droit du saisi à réclamer le fonds justicié et s'en faire reconnaître le propriétaire définitif. Trois ans révolus à compter du premier terme impayé (et non du jour de la saisie) : « *ille de quo tenetur hereditas ex tunc tamquam suam propriam poterit retinere* ». Mais pour cela il lui faut changer son titre de possession et prendre publiquement la saisine de l'héritage à l'égard du saisi comme à l'égard des tiers. Dans ce but on organise une procédure spéciale, imitée sans doute de l'ensaisinement *coram parrochia* imposé à tout acquéreur d'immeubles (3) : Par trois dimanches ou jours de fêtes solennelles successifs il déclarera solennellement, en présence de la paroisse sur le territoire de laquelle est assis le fonds, qu'il en reprend la propriété et pour quelle cause. Il devra répéter la même publication deux ou trois fois dans une paroisse voisine, « *ne possit veritas occultari* ». Cela fait, le débiteur qui n'a pas payé est dépouillé de tous ses droits sur le fonds : « *Jus quod in hereditate habebat amittat omnino* ». — Il n'est fait exception qu'en faveur des mineurs et des pèlerins de Jérusalem, en raison de la suspension générale des actions dont ils bénéficient, les uns jusqu'à leur majorité, les autres jusqu'à leur retour.

(1) Cf. p. 262.

(2) Echiquier, éd. Delisles, N° 796 — cf. p. 303. On peut utiliser cet arrêt pour fixer à 1256-7 au plus tard la date extrême de rédaction de la *Summa de legibus :* si elle était de quelques années postérieures (elle parle de S[t] Louis comme du roi régnant), elle n'aurait pu garder le silence sur cette nouvelle réglementation des effets de la *Justitiatio per feodum.* Or, elle ne signale aucune différence entre la *Justitiatio per mobile* et la *Justitiatio per feodum ;* si cette dernière avait changé de caractère, tandis que la première demeurait une saisie contrainte, le rédacteur de la *Summa* n'aurait pu manquer de signaler la différence profonde qui venait d'être introduite entre elles. — Cf. Viollet, Histoire Littéraire de la France, t. 33, p. 83 et ss.

(3) Cf. p. 174.

De ce règlement nouveau va sortir une transformation radicale dans le caractère de l'ancienne *Justitiatio per feodum.* Elle cessera vite d'être une saisie contrainte pour devenir un moyen accordé aux créanciers de se désintéresser eux-mêmes en reprenant le fonds grevé de la rente impayée : L'acheteur de rentes retrouvait ainsi le capital déboursé par lui pour acquérir la rente, le bailleur à fieffe retrouvait la libre disposition de sa terre et allait pouvoir la concéder à nouveau. Mais en 1257 l'évolution commence seulement : le crédirentier ne recouvre pas par là les arrérages impayés de sa rente, à moins que le fonds n'ait une valeur supérieure à celle du prix d'achat de la rente ; le bailleur à fieffe, en reprenant son héritage et arrêtant la progression de la créance impayée pour l'avenir, n'est désintéressé de ses arrérages échus qu'au cas, encore plus rare sans doute en pareilles circonstances, où des améliorations auraient accru la valeur du ténement depuis sa concession. — En sens inverse, la saisie, encore mal dégagée de son caractère de contrainte, est ruineuse pour le débiteur. Il risque d'être dépouillé sans aucune compensation d'un fonds ayant une valeur bien supérieure au montant des arrérages dus : Si avant l'expiration du délai il n'est pas parvenu à dégager le fonds par un paiement intégral, il le perd entièrement quelque soit l'écart entre la somme due et la valeur du fonds. C'est que le véritable objet de la *Justitiatio* est de le contraindre à faire tout son possible pour payer.

En pratique, il est vrai, quand le fonds justicié valait sensiblement plus que la rente le débirentier devait trouver facilement la somme nécessaire au paiement des arrérages échus par la vente d'une nouvelle rente constituée sur le fonds.

Aucun texte de nous connu ne nous renseigne encore directement sur les règles observées en cas de concours de plusieurs créanciers ayant des rentes sur le fonds justicié. A en juger par la solution adoptée dans l'ajournement en cas de délais de fieu c'est au créancier le plus récent que la propriété du fonds était définitivement attribuée, à charge par lui d'acquitter les créances plus anciennes. Les raisons que nous avons déjà fait valoir en ce sens s'appliquent avec autant de force après comme avant le règlement de 1257. La situation du créancier à qui revient l'immeuble est certes améliorée, mais l'assurance du paiement

intégral des arrérages échus et la continuation de la rente à l'avenir sont un avantage certainement préférable.

§ B. — La Convocation en cas de Délais de fieu Disparition de la Justitiatio per feodum (XIV[e] siècle)

L'arrêt de 1257 a eu en réalité une portée beaucoup plus considérable que d'introduire dans l'antique mode d'exécution certaines modifications: Il a eu pour conséquence la disparition complète de la *Justitiatio per feodum*, dont on ne trouve plus trace et son remplacement par une procédure nouvelle : *l'ajournement* ou *convocation en Délais de fieu.* A la même époque où l'introduction de la clause d'*Obligatio Bonorum* faisait naître la procédure du Décret au profit des porteurs de *lettres royaux*, la vieille saisie privée cédaït la place à une procédure judiciaire même au profit des *domini* dépourvus de titres écrits ou porteurs de chartes sous sceau privé.

Marche de la Procédure. — α) Conditions d'ouverture. — Cette procédure a été inventée spécialement pour les crédirentiers dépourvus de lettres exécutoires leur permettant de requérir un sergent pour procéder au Décret (1). Mais l'absence de lettres exécutoires n'était pas une condition négative nécessaire pour engager la procédure: à Caen, au XV[e] siècle, le crédirentier capable de faire décréter un immeuble était *à fortiori* reçu à employer la voie de l'ajournement en cas de Délais de fieu (2). S'il ne possède ni lettres de juridiction ni charte scellée du débirentier, il lui faudra prouver qu'il était depuis quarante ans en saisine de percevoir sur le fonds la rente demandée (3). On a vu plus haut (4)

(1) Glose, éd. Lerouillé, f° 73[vo] — col. 1. l. 30; Ancien Stille, c. 18 p. 23.

(2) L'Ancien Stille, c. 18, p. 23, col. 2, l. 5 et c. 48 p. 43 col. 1 Nota, suppose que le rentier peut avoir *lettres*. Exemples concrets à Caen : Cartulaire du Trésor S[t] Pierre, f° 93 *bis* : Les trésoriers ajournent en cas de Délais de fieu, le 7 Mars 1440 (1441), le tenancier d'un fonds obligé à une rente dont ils avaient un titre exécutoire, une lettre du garde du scel de 1317 (f° 93) ; le 8 Novembre 1442 (f° 94), ils recourent encore à l'ajournement en cas de délais de fieu à l'occasion d'une autre rente pour laquelle ils avaient en main deux titres exécutoires, une lettre du garde-scel la constituant (f° 93[vo]) et une lettre du bailli constatant la donation qui leur en avait été faite (la lettre du 7 Mars 1440 f° 93 *bis*).

(3) Nouveau Stille f° 73[vo], col. 1, l. 19 et l. 3 avant la fin ; H. 2197 (S. Étienne), 5 Mai 1381 (Appendice N° 30) : « Et en avoient esté poiés par plusieurs fois et en plusieurs années depuis l'espace de XL ans ». — Cf. Charte aux Normands de 1315, art. 19.

(4) *Supra* p. 248.

quel était le nombre de termes en retard que l'on pouvait demander par cette voie. — Quant à la nature de la créance même, il semble nécessaire que ce soit une rente spécialement assignée sur le fonds dont on ajourne le tenancier. Nous n'avons pas rencontré d'exemples montrant cette procédure engagée par le créancier d'une rente sur tous biens. — Enfin, le fonds doit être dégarni de meubles « en quoy ne sur quoy len peut faire justice manuelle » (la forme nouvelle de la *Justitiatio per mobile*). C'est le grand principe déjà appliqué au temps de la *Justitiatio* contrainte et qui dominera également le Décret : toute exécution sur le fief doit être précédée de la discussion des meubles (1).

β) *La « convocation »*. — Au lieu d'aller comme autrefois prendre possession du fonds grevé, le *dominus* qui remplit ces conditions va faire ajourner le tenancier par un sergent : si le *dominus* est un seigneur justicier possédant une juridiction et que le fonds soit assis dans les limites de sa seigneurie, ce sera son propre sergent qui ajournera le tenancier devant ses propres *plès d'éritage* (2). Un simple bourgeois « se clamera » au viconte ou au bailli, s'il est un *homme* du roi ; au sénéchal de la seigneurie, s'il est l'homme de l'abbé ou de l'abbesse (3). Un sergent sera envoyé conformément à cette requête par l'officier royal ou seigneurial pour opérer l'ajournement (4).

Le sergent commande au tenancier de choisir entre quatre solutions : 1) Acquitter les arrérages échus et tenir le fonds en payant régulièrement à l'avenir la rente qu'il doit ; — 2) Ou bien

(1) Nouveau Stille l. c., l. 8e du § de *Convocation en cas de délais de fieu* ; cf. f° 74, col. 2, § *De Décret*, l. 8.

(2) Cf. H. 2191 (S. Étienne) — Février 1351 n. s. : « Es plés d'éritage de saint Estienne de Caen devant nous Anth. le Chandelier, séneschal dud lieu », etc. Le Registre de Mémoires et Extraits contient f° 2 la mention de nombreuses procédures de ce genre qui s'étaient déroulées es plés d'éritage de la Trinité ; — cf. Cartul. Calix f° 14, une requête datée de Pâques 1411, adressée par le sénéchal de la Trinité au viconte afin qu'il fasse assigner par sergent royal à comparaître devant le plet d'éritage de l'abbaye en cas de délais de fieu le tenancier d'un fonds sis au Bourg l'Abbesse : comme il résidait sur le domaine royal, les religieuses ne pouvaient le faire directement assigner par leur sergent.

(3) Cart. Vaucelles, f° 7vo, S. Laurent (10 Août) 1397 (Appendice N° 35) : mandement rendu par le viconte à la suite d'une telle clameur. — Par l'effet d'une doléance la procédure s'achève parfois devant l'Echiquier : cf. Registre I f° 108 — Pâques 1341.

(4) Ajournement à la personne ou à domicile : Ordonnance d'Echiquier de 1462 dans Lerouillé f° 29vo, col. 2, l. 7, avant la fin.

payer les arrérages et délaisser le fonds pour n'avoir plus désormais à en acquitter les charges ; — 3) Ou bien encore garnir l'héritage de meubles (1) sur lesquels le *dominus* puisse justicier (2) ; — 4) ou enfin, s'il ne veut ni payer ni délaisser ni garnir, comparaître en cour à tel jour des plés pour défendre. — Le commandement de garnir l'héritage n'est pas mentionné dans les actes de la pratique à Caen : Ils ne connaissent que deux alternatives, promettre de tenir ou délaisser : « A. a mis B. en clam et en ajournement pour gager à tenir de lui tel fonds par poiant telle rente ou le délaisser pour lad. rente et poier les arrérages coustumiers » (3). C'est que ce sont des lettres résumant la procédure après le jugement rendu par le plet d'éritage : l'invitation à *garnir* le fonds avait pour objet d'arrêter la procédure à ses débuts et ne pouvait plus être répétée au cours du procès.

γ) « *Es plés d'éritage* ». — Cette procédure doit nécessairement aboutir à l'une ou l'autre de ces deux hypothèses : 1) Le *gaigé à tenir* : le tenancier paye les arrérages dus et s'engage à les acquitter règulièrement à l'avenir ; moyennant quoi il demeure en possession du fonds ; — 2) Le tenancier ne paye pas ; tacitement ou expressément il renonce à la possession du fonds : c'est le *délaissement.*

1) Gaigé à tenir. — I) Le fonds après paiement des arrérages demeure au tenancier. Ce résultat peut être atteint de deux façons différentes : α) Dès le début du procès, obéissant à la demande formulée par le *dominus* (4) le tenancier s'oblige à payer les arrérages et *gage à tenir*, c'est-à-dire promet de demeurer sur le fonds aux conditions déclarées par le *dominus* et d'en acquitter toutes les charges. Cette solution était assez rare, car le fait pour le tenancier d'avoir comparu en cour avait de graves conséquences, verra-t-on, sur l'étendue de ses obligations envers le *dominus*, même s'il tran-

(1) Ancien Stille, c. 48, p. 43 — *Nota* ; Nouveau Stille, f° 73v°, col. 1, l. 19.

(2) Comme la *Justitiatio* mobilière aboutit maintenant à une vente, le paiement du *dominus* est ainsi assuré.

(3) Cf. les exemples cités à l'Appendice N°s 18, 19, 21, 24, 25, 30, 32, 37, 40.

(4) Une formule de cette demande est donnée par l'Ancien Stille, c. 48, p. 43.

sigeait avant la condamnation (1). — β) Le tenancier défend : Tantôt il prétend que la convocation lui a été adressée à tort, parce qu'il y avait sur le fonds des meubles que le *dominus* devait préalablement discuter (2) — ; tantôt il plaide au fond et soutient que la rente n'est pas due par son héritage (3) : « Et en ce cas conviendroit, ajoute le Stille, termer la vue et procéder comme es autres matières héréditalles comme loy apparente (4) ». Si les douze jurés de l'enquête affirment l'obligation du fonds à la rente et l'existence d'arrérages impayés, le tenancier est condamné à l'amende par l'officier royal ou seigneurial présidant les plès à la requête du demandeur (le *dominus*). Il doit aussitôt s'engager à tenir le fonds et à payer la rente, arrérages échus et termes à venir, s'il veut le conserver. Cette solution est fréquente dans la pratique de Caen aux XIV[e] et XV[e] siècles (5).

Le tenancier qui a gagé à tenir doit acquitter tous les arrérages dus dans un délai de quinze jours ; sinon le crédirentier le ferait ajourner à nouveau et requerrait du juge « qu'il lui baille l'héritage en fons et propriété », comme il l'aurait requis s'il n'avait été précédemment arrêté par le gagé à tenir (6).

Dans ces deux cas la situation antérieure paraît se continuer sans modification : le *dominus* conserve sa rente et le tenancier son héritage. Mais en réalité un changement profond s'est produit : Auparavant le *dominus* ne possédait généralement aucun titre écrit ou seulement une charte sous sceau privé ; désormais l'existence de sa rente est attestée par une lettre émanant d'une juridiction, dressée soit par le viconte ou le bailli du roi soit par le sénéchal de la seigneurie. En conséquence il pourra à l'avenir requérir un sergent de cette juridiction (7) pour opérer

(1) Cf. cependant : G. Cartul S. Pierre f° 179 (25 Oct. 1429) ; H. Trinité — Déclaration des cens et rentes, f° 10 (26 Juin 1437), etc.

(2) Nouveau Stille, f° 73, col. 1, 2 l. avant la fin — Aucun exemple concret a Caen ; on devait rarement se mettre dans le cas de se faire arrêter par cette défense.

(3) F° 7 3[vo], col 1, 10 l. avant la fin.

(4) F° 70, col. 2.

(5) Appendice N[os] 18 et 40.

(6) Cette règle ressort de la combinaison de deux passages de l'Ancien Stille : c. 18, p. 23, col. 2, l 12 et c. 48, p. 43, col. 1, dernière ligne. — Une variante donne XL jours au lieu de XV.

(7) Aussi quand le procès s'est déroulé devant une juridiction seigneuriale, le crédirentier contraint le débirentier à aller répéter son aveu devant le tabellion royal,

l'exécution en cas de défaut de paiement dans les formes de la procédure du Décret. De plus, en avouant devant une juridiction la rente qui grève son héritage le tenancier a fait naître une obligation accessoire de tout son patrimoine à son exécution. Le *dominus* n'a pas seulement au moyen de cette procédure obtenu le paiement des termes échus en mettant son débiteur dans l'alternative de le désintéresser immédiatement ou d'abandonner son héritage ; mais aussi il est ainsi parvenu à faire constater son droit par un titre qui lui procure pour l'avenir la garantie précieuse de l'*Obligatio Bonorum* frappant automatiquement le patrimoine entier de tous ceux entre les mains de qui le fonds viendrait à passer.

Si sa rente enfin était une rente constituée créée dans la forme ordinaire d'une vente de rente nouvelle, il acquérait la possibilité de se prévaloir de la clause d'obligation en cas de non paiement des arrérages : il n'aurait pu le faire auparavant, a-t-on déjà fait remarquer, même si son contrat était une *lettre de roi*.

L'Ancien Stille paraît à première vue en contradiction avec tout ce que nous savons sur ce point de la force exécutoire de ces lettres, avec les affirmations catégoriques de textes postérieurs comme l'ordonnance de 1462 (1) et le Nouveau Stille (2) : Le tenancier « qui a gaigié à tenir, dit il (3), delors en avant sera exécuté des arrérages sur tous ses *meubles*, quelque part que ilz soient trouvés ». Le *dominus* d'après lui n'acquérait-il donc pas aussi la possibilité de s'attaquer à tous les *immeubles* du débirentier? Il y aurait déjà là une extension assez considérable de ses droits, puisqu'avant le *gaige à tenir* il n'avait droit qu'aux meubles situés sur le fonds; mais tous les créanciers munis d'une lettre de juridiction ont à cette époque (fin du XIV[e] siècle) et

qui dresse une *lettre de roi* scellée du garde-scel afin d'avoir le bénéfice d'une exécution par le sergent royal (on ne voit pas que des juridictions seigneuriales aient procédé au décret) ; Cf. H. Trinité — Déclaration des cens, rentes, etc., f° 10 — 26 Juin 1437; f° 11 — 3 Juillet 1446.

(1) Dans Lerouillé, f° 30, col., 1 l. 9.

(2) F° 73v°, col. 1, l. 13 avant la fin : « Et se pourra prendre la rente ainsi gagé sur tous les biens meubles et héritages dud. tenant. » — De même Y 176 (Bibl. municipale de Rouen), f° 117v° : « Le gaige ainsy fait est exécutoire sur tous les biens meubles et héritaiges de cil qui gaige comme seroit une lettre de baillie qui de soy seroit exécutoire. ».

(3) Ancien Stille, c. 18, p. 23, col. 2, l, 12.

depuis longtemps recours sur les immeubles comme sur les meubles. Dès 1319 un crédirentier qui, pour sauver sa propre rente, recueille un fonds délaissé par le tenancier à charge d'en acquitter la rente foncière, se reconnaît obligé sur tous ses biens meubles et *héritages* au paiement de cette dernière (1). Par rapport au crédirentier premier en rang, verra-t-on bientôt, la situation du crédirentier postérieur qui recueille est exactement celle du tenancier qui gage à tenir.

L'*Obligatio Bonorum* frappe les immeubles de l'un, les immeubles de l'autre ne peuvent y avoir échappé. — Malheureusement, pour le XIV[e] siècle, nous n'avons pas de mandements du bailli ou du viconte ordonnant expressément d'exécuter au besoin à l'avenir un tel *gaige* à la fois sur les meubles et sur les immeubles du tenancier. Cependant, les termes très généraux (2) de ces mandements intimant aux sergents de *mettre à exécution* donnent à penser que cette exécution, comme c'était la règle ordinaire pour les exécutions judiciaires, portait sur *tous* les biens du débiteur sans distinction. — Enfin, quand le tenancier délaissait, c'était sur *tous* ses biens, meubles et héritages, que les sergents poursuivaient les arrérages dus.

Pour ces motifs, il faut, pour expliquer le texte de l'Ancien Stille, recourir à l'une ou à l'autre des deux hypothèses suivantes : 1) Ou bien, pour son rédacteur, la possibilité d'aller *partout* dans son patrimoine saisir les meubles du débiteur entraînait naturellement le droit de saisir *tous* les *immeubles*, car généralement, en ces matières, celui qui peut pénétrer sur un fonds pour y justicier les meubles qui y sont situés peut aussi, s'il n'en trouve pas en suffisance, justicier *per feodum*, saisir le fonds même. Dans le Décret encore la saisie immobilière aura pour prélude une saisie mobilière. — 2) Ou bien, beaucoup plus simplement, le rédacteur du Stille a écrit ou voulu écrire : « sur tous ses meubles *et*

(1) H. 220 (Ardennes) — Mardi après la Madeleine (24 Juillet) 1319 (Appendice N° 20). Lettre du lieutenant du bailli : cf. d'autres exemples de cette obligation des immeubles chez les crédirentiers recueillants : Cartul. de S. Pierre ms. lat. 17136 f° 161-162 — 14 Janvier 1393 n. s. ; — H. 2180 (S. Etienne) — 20 septembre 1410 ; etc.

(2) Cart. du Trésor S. Pierre, f° 68[vo] — Un certain Jehan Pillet gage à tenir un masnage rue Exmoisine : « Pourquoy donné fut en mandement à tous et à chascun des sergens dud. bailliage qui requis en sera, en commettant se mestier est, que ceste présente gaigne et attainte (des prêtres de S. Pierre) il mette à exécution jouxte et selon ce que dessus est touché. »

héritages », selon la formule consacrée : un lapsus de l'auteur ou l'omission d'un copiste a laissé tomber le mot *héritage*. Le texte que nous possédons du Stille est assez mauvais pour que cette dernière hypothèse soit de beaucoup la plus plausible.

Le « gaigié à tenir » est pour le *dominus* la terminaison la plus désirable de la procédure ; il conserve son tenancier et sa rente pour l'avenir, il échappe aux complications et aux dangers de la procédure du concours entre crédirentiers, conséquence du délaissement ; il n'aura pas à chercher un nouveau placement pour son argent ou un nouveau preneur pour son fonds ; le nouveau titre qu'il a obtenu augmente la sécurité de son capital. Aussi, pour que le tenancier gage à tenir on lui fait souvent remise des arrérages échus ou on consent à une relâche (diminution) de la rente (1) ; — on s'engage même à ne pas se prévaloir du droit accordé par le nouveau titre en vertu duquel sera demandée la rente pour poursuivre le paiement des arrérages à venir en dehors du fonds obligé (2). — On profite aussi de l'occasion pour introduire des clauses nouvelles modifiant les conditions auxquelles la terre était tenue : stipulations d'amendement, faculté de bailler échange ou racheter (3).

2) Le Délaissement. — Le tenancier qui ne veut plus faire la rente à l'avenir ou qui ne peut payer les arrérages échus délaisse, abandonne le fonds. Son *droit* de délaisser précédemment étudié a été transformé dans ces circonstances en une *obligation* de délaisser. — Ce délaissement peut s'opérer de trois manières différentes : α) De son plein gré le tenancier déclare délaisser en arrivant en cour sans débat : cet abandon du fonds est assez fréquent ; le tenancier évite ainsi une condamnation à l'amende et des frais de justice (4). En cédant sans longues procédures à

(1) Cf. par ex., G. Cartul. S. Pierre f° 332 (15 Février 1425 anc. st.) : f° 179 (25 Oct. 1429) ; f° 111vo (27 Févr. 1436 anc, st.) ; — H. 2180 (S Etienne) 20 Sept 1410 (un crédirentier recueillant) ; — H. — Trinité — Déclaration des rentes, f° 10 (26 Juin 1437), etc.

(2) Les actes cités dans la note précédente contiennent également cette clause, à l'exception de celui emprunté au fonds de S. Etienne.

(3) E. Colin de Vernay, p. 384 (15 Septembre 1401) ; — Cartul. S Sauveur f° 45vo — 18 Juin 1433 — et les actes précédemment cités.

(4) Les Stilles ne prévoient pas cette hypothèse pourtant très pratiquée — cf. G. Cartul. S. Pierre f° 190 (Appendice N° 18) ; H. 226 (Ardennes) — lettre du bailli du samedi après la Mi-Carême 1317 (1er Avril 1318, n. st., etc.) L'ordonnance d'Echiquier de 1462 (dans Lerouillé f° 30, col. 1, l. 13) la mentionne.

la demande du *dominus* il obtient généralement de lui une remise partielle, quelquefois même totale, des arrérages.

β) Le tenancier a défendu (1) ; le demandeur à qui l'enquête a donné gain de cause l'a fait condamner à l'amende ; si à ce moment il n'arrête pas le *dominus* en gageant à tenir, celui-ci va réclamer de l'officier présidant les plès qu'il tire toutes ses conséquences de l'amende prononcée par lui : Il requiert « avoir atteint par ladite amende le treffons desdits héritages lui être adjugé en et afin de héritage pour sadite rente et estre payé sur ledit tenancier des arrérages avant et après la clameur ». L'officier royal ou seigneurial sur l'avis conforme de son conseil, *les saiges estans en la court*, rend alors un mandement accordant au demandeur sa requête et ordonnant aux sergents de son ressort (baillie, viconté ou sénéchaussée seigneuriale) de prêter leur concours à son exécution. Le *dominus* pourra requérir de chacun d'eux l'exécution du jugement ainsi rendu en sa faveur. Cette exécution comporte deux parties : 1) Il faut le mettre en possession et saisine (2) du fonds obligé à la rente ; — 2) Il a droit à tous les arrérages échus jusqu'au jour du jugement ; si le tenancier ne les acquitte pas, il faut opérer une saisie sur tous ses biens, meubles et immeubles, conformément à la procédure ouverte aux créanciers munis de lettres exécutoires (3).

(1) Le ms. latin 17136 (Cartul. de S. Pierre) f° 162 — 14 Janv. 1393 n. s. donne un exemple très net de cette hypothèse rare : Henry le Hour, le débirentier, reste en cour jusqu'au prononcé de l'amende requise en vertu du verdict de l'enquête. Si le fonds n'est pas aussitôt adjugé au crédirentier, c'est à cause de la poursuite parallèle dirigée contre des crédirentiers postérieurs en date.

(2) Quand d'autres personnes prétendent avoir des rentes sur le fonds ou que le *dominus* craint qu'il ne s'en présente, il fait mettre le fonds en main de justice pour attendre le règlement des droits de préférence sur la convocation à venir recueillir ou renoncer (cf. p. 331) V. par ex. : G. Cartul. de S. Pierre f° 99 — 13 Mai 1405 : L'attourné des prêtres de S. Pierre, quoique l'enquête se fût prononcée en sa faveur, ne voulut pas recueillir les héritages grevés, parce que l'on disait que d'autres gens avaient droit à des rentes sur ces héritages, lesquels gens « iceulx prestres disoient estre puisnez de leur rente et estoit leur entente de les faire adjourner pour recuillir iceulx héritages et leur faire leur rente comme ainsnée ou renoncer à telle rente comme il y dient avoir comme puisnée jouxte l'estat dud. procès ; — Et pour ce iceulx héritages demeureront en main de justice à la requeste dud. attourné » ; — Cf. encore le texte cité à la note précédente. En ce cas le mandement aux sergents du ressort qui termine le jugement leur ordonne d'ajourner les personnes que désignera le *Dominus*. — On retrouvera une situation assez analogue à propos de l'ajournement à venir recueillir ou renoncer et du Décret (Chapitre VI, Section II, § C).

(3) C'est en effet en exécution d'un jugement que l'on procède à cette saisie ; tous les actes de la pratique sont formels sur cette obligation de tout le patrimoine du

γ) Il est assez rare qu'un tenancier soit ainsi condamné à délaisser par un jugement contradictoirement rendu. Généralement quand il ne voit pas la possibilité de contester victorieusement le droit du *dominus* ou d'obtenir de lui des ménagements par un délaissement consenti à temps, il ne comparaît pas aux plès et le jugement est rendu contre lui par défaut. C'est dans cette hypothèse que se place le Stille (1) pour exposer en détail la procédure d'ajournement en délais de fieu au cas où un débat contradictoire se noue. Entre cette situation et la précédente toute la différence consiste en détails de procédure : afin de provoquer un débat contradictoire destiné à établir le bon droit du *dominus*, l'existence de la rente et d'arrérages dus, « justice stipulera et dényera les fais pour la partie absente », et la vue sera tenue par un sergent tenant la place du défendeur. Les gens de l'enquête notaient dans leur verdict « que ilz ne savoient aucune cause par quoy (le tenancier), se il fust présent, s'en peust deffendre, que il ne obéist pas à la clamour et appel dessusdiz ». Les amendes du défaut et les arrérages échus seront à recouvrer sur les biens du tenancier. Comme résultat la situation est identique à la précédente (2).

δ) *Concours de Crédirentiers : La convocation à venir recueillir ou renoncer.* — Si le *dominus* qui a fait procéder à la *convocation en cas de délai de fieu* est seul à prendre une rente sur le fonds délaissé, tout est terminé, et fort avantageusement pour lui. Par l'adjudication qui lui a été faite du fonds il a recouvré son capital ; pour les détériorations, s'il y en a (3), pour les arrérages impayés de sa rente il a pu faire saisir et vendre tous les biens du tenancier. Mais au XIVe siècle, il est rare qu'un héritage ne soit pas chargé de plusieurs rentes : cens au seigneur, rente foncière à un bailleur à

tenancier délaissant. Peu importe qu'il ait défendu ou non, il suffit que son délaissement soit constaté par une décision judiciaire. Cf. H. 227 (Ardennes) — 1350 lundi après la S. Jean Baptiste (26 Juin) : le tenancier ajourné en délais de fieu délaisse en cour et est condamné à payer les arrérages échus sur l'obligation de tous ses biens, meubles et héritages.

(1) Le Nouveau Stille (f° 73 v°, col. 2 et f° 74) décrit en détail la procédure.

(2) Appendice Nos 19, 21, 24, 30, 37. Le nombre de ces actes est très considérable. — Comme on est ici en matière d'exécution, la règle des trois défauts à trois plès successifs ne s'applique pas.

(3) *Supra*, p. 225.

fieffe, rentes constituées assignées sur lui. Dans quel ordre et par quels moyens se règlera la préférence entre ces divers crédirentiers?

Quand le tenancier d'un fonds grevé de plusieurs rentes le délaisse, (1) tout crédirentier a une action pour mettre tout autre crédirentier dont le titre est *puisné*, c'est-à-dire postérieur en date au sien (2), dans l'alternative suivante : ou recueillir le fonds à charge de lui payer sa rente comme *ainsnée ;* — ou renoncer au droit d'y exiger sa propre rente, s'il laisse un plus ancien crédirentier en prendre possession. Cette action est voisine de la convocation en délais de fieu, ou même plus exactement elle est une application de cette procédure dans une hypothèse un peu différente. L'Ancien Stille (3) en donne la formule sous la rubrique : *De conclusion contre gaigié à tenir*, deux chapitres plus loin que le *Libelle en cas de délaiz de fieu.* La formule du c. 48 ne pouvait servir que contre un tenancier établi sur le fonds : on l'a modifiée afin de pouvoir la diriger contre un crédirentier qui ne le possèda pas (4). — Pour plus de précision nous appellerons cette procédure dérivée de la convocation en cas de délais de fieu d'après la terminologie des actes concrets : *la convocation* ou *ajournement à venir recueillir ou renoncer.*

L'usage de cette procédure n'est pas limité au délais de fieu : Un crédirentier à qui son titre permet pourtant de faire *décréter* le fonds obligé à sa rente peut avoir intérêt à le faire recueillir par les crédirentiers postérieurs ou à obtenir leur renonciation. Nous la verrons étroitement mêlée à la procédure même du *Décret.* (5)

Supposons d'abord que le crédirentier poursuivant connaisse le nom et le domicile des crédirentiers ayant sur le fonds des

(1) Que ce soit du reste sur sa propre initiative ou en conséquence d'une convocation en cas de délais de fieu : Cf. H. 242 (Ardennes) — Nativité N. D. (8 Septembre) 1341, où le point de départ de la procédure est un délaissement volontaire.

(2) Cf. Ancien Stille, c. 61, p. 49 — *De obligacions aisnées.*

(3) C. 51 p. 43, col. 2. Cf. Nouveau Stille et l'Ordonnance d'Échiquier de 1462 dans Lebouillé, f° 30, col. 2, l. 12 et f° 73v°, col. 2, l. 16.

(4) Le crédirentier y affirme avoir telle rente « sur la maison que de présent *tient et possède* » le défendeur. « Sy conclu contre led. (défendeur) que se il confesse estre *détempteur* d'icellui héritage obligié », etc. — Au contraire rien dans le c. 51 ne suppose le défendeur en possession matérielle du fonds — Le délaissement dont il y est question doit s'entendre de son droit à la rente ; peut-être aussi concevait-on que le délais du tenancier mettait le crédirentier dernier en rang en *saisine* du fonds dans le sens où l'on dira : « Le mort saisit le vif. » Cf. *infra.*

(5) *Infra*, Chapitre VI, Section II, § C.

rentes *puisnées* au moment où il fait ajourner le tenancier en délais de fieu : — S'il estimait que le tenancier allait délaisser, il les faisait citer en cour singulièrement et divisément en même temps que le tenancier. Tandis qu'il déclarait mettre ce dernier *en clam et en adjournement* pour obéir à tenir de lui, « pour gaiger à tenir et poier ou délessier », — il faisait citer les crédirentiers « pour recuillir led. manoir au cas que délaissié seroit » par le tenancier « et pour luy faire sad. rente comme ainsnée, — ou renoncer à icelle rente et droitture comme il y peut avoir et demander comme puisnée ». — Une procédure de vues avec l'enquête des douze jurés se poursuit entre le crédirentier demandeur et les autres crédirentiers (ou *justice pour eux* en cas de défaut) conjointement à celle engagée entre lui et le tenancier. Ici il ne lui suffit plus de prouver l'obligation du fonds ; il lui faut établir aussi l'antériorité de sa rente, son *ainsnesse*, par rapport aux rentes des créanciers ajournés. La procédure de *convocation à venir recueillir ou renoncer* perdrait bien entendu tout intérêt, si le tenancier gageait à tenir. Aussi en réserve-t-on la conclusion jusqu'à la fin des débats sur le *délais de fieu.* Le crédirentier, soit qu'il ait obtenu par cette dernière procédure la condamnation à l'amende du tenancier, s'il a défendu ou défailli, soit qu'il ait pris acte de son délaissement, s'il a abandonné le fonds sans débat, refuse de le recueillir dans ce dernier cas ou dans le premier ne requiert pas le président des plés de le lui adjuger : Il veut seulement avoir atteint « lesd. héritages estre et demeurer en la main de justice jusques à ce que la question dud. procès pendant par entre luy et (les autres crédirentiers) eust prins fin et solution ». (1)

Quand le verdict des *veuours* a reconnu la priorité de sa rente et que, en conséquence, le crédirentier poursuivant a fait mettre en amende ceux qui ont défendu à tort, il demande, toujours comme en cas de convocation en délais de fieu, au président des plés d'assurer la réalisation pratique de son droit : « Par laquelle amende il veult avoir atteint contre (le créancier de la rente *puisnée*) aler en saisine du fons monstré (à la *veue*), sans que led. (créancier *puisné*) y puisse jamais endites fins demander aucune rente ni aucune chose ». — Toujours comme le tenancier dans la

(1) G. Cartul. de S. Pierre f° 99 — Lettre du viconte du 13 Mai 1405.

convocation en délais de fieu, le créancier de la rente puisnée aurait dû s'offrir à recueillir, s'il l'avait choisi, avant que cette requête ne fût formulée (1).

Le crédirentier poursuivant présentait cette requête à l'encontre de chacun des créanciers de rentes *puisnées* qu'il avait fait ajourner. Finalement, ou bien tous avaient refusé de recueillir et le fonds arrivait entre ses mains déchargé de leurs rentes ; — ou bien l'un se décidait à recueillir et par là il s'obligeait à acquitter toutes les rentes antérieures à la sienne : En effet, le crédirentier poursuivant et, en général tous ceux qui avaient sur le fonds un droit plus ancien que celui du recueillant et n'y avaient pas encore renoncé, se trouvaient en situation de faire ajourner ce nouveau tenancier en délais de fieu. Par conséquent, le fonds restera normalement au crédirentier dernier en date, s'il n'est pas surchargé de rentes au delà de sa valeur. Juridiquement, ce résultat n'est pas forcé : On conçoit bien qu'un des plus anciens crédirentiers trouve avantageux de recueillir l'héritage ; dans ce cas, bien entendu, il paierait les rentes des crédirentiers postérieurs qui n'ont pas eu à opter entre recueillir et renoncer. Mais, en pratique, un crédirentier aime mieux conserver sa rente que recouvrer un capital, argent ou terre, pour lequel il faudrait rechercher un nouveau placement. Aucun des crédirentiers *ainsnés* n'ayant préféré recueillir à charge de faire les rentes postérieures, le plus récent est bien forcé de se charger du fonds, s'il ne veut tout perdre. — Au cas où la somme de rentes constituées sur le fonds dépasse sa valeur, les crédirentiers les plus récents auront encore intérêt à perdre leur rente, plutôt qu'à accepter une charge écrasante.

On devait trouver un crédirentier disposé à recueillir seulement après l'extinction d'un nombre de rentes plus récentes assez grand, pour que le recueillant espère tirer du fonds un revenu suffisant pour le dédommager d'une partie au moins de sa rente, les charges préférables une fois acquittées.

Entre les crédirentiers, l'ordre de préférence est uniquement déterminé par la date de leur rente. On ne distingue pas si la rente

(1) Cf. H. 2180 (S. Etienne) — 20 Sept. 1410 — à l'Appendice N° 39 — Sur cette procédure d'ajournement à venir recueillir ou renoncer — cf. à l'Appendice les N°s 20, 24, 25, 32, 36.

est foncière ou constituée. Ainsi, dans un acte de février 1357, (1358 n. st.), où l'on voit en présence un bailleur à fieffe, un crédirentier dont le droit est antérieur et d'autres crédirentiers postérieurs au bail, on n'a regard qu'à l'*ainsnesse* des rentes : le bailleur est préféré aux crédirentiers *puisnés*, mais c'est le crédirentier antérieur qui lance contre lui comme contre les autres crédirentiers la convocation à venir recueillir ou renoncer (1). Cela est naturel, car le bailleur n'a pu concéder sur le fonds plus de droits qu'il n'en avait et, par suite, il l'a concédé, grevé de la rente. — De même les crédirentiers postérieurs en date ont accepté pour gage de leur rente un héritage sur lequel existaient déjà des droits auxquels la nouvelle constitution de rentes ne devait pas porter atteinte.

En résumé, lors du délaissement par le tenancier du fonds grevé, un crédirentier : 1) peut forcer, par la convocation à venir recueillir ou délaisser, tout crédirentier postérieur en date à renoncer à ses droits ou à lui payer sa rente, s'il recueille ; 2) doit lui-même choisir entre ces deux alternatives si un crédirentier plus ancien l'actionne.

En pratique, souvent l'existence ni l'ordre d'ancienneté des rentes n'étaient contestés : les crédirentiers, sans intérêts à recueillir un fonds surchargé, s'empressaient de renoncer, dès que le créancier premier en rang avait convoqué le tenancier du fonds en délais de fieu (2).

La renonciation, en même temps qu'elle éteignait leurs droits, empêchait toute obligation nouvelle de naître à la charge des crédirentiers, mais elle ne faisait pas disparaître leur responsabilité quant aux arrérages déjà échus des rentes *ainsnées* : En effet les crédirentiers *puisnés*, celui qui recueille et ceux qui renoncent, répondent sur tout leur patrimoine de l'acquittement des arrérages dus au créancier premier en rang, si les biens du tenancier délaissant n'ont pas suffi à le désintéresser complètement. — La formule de l'action même donnée par l'Ancien Stille (3) le déclare

(1) Cartul. S. Pierre ms. 17136 latin f° 209 — mercredi des Cendres, fête S. Pierre en Février (22 Février) 1358 — à l'Appendice N° 25.

(2) Cf. p. ex. G. Cartul. S. Pierre f° 373 (Appendice N° 36) ; E. Colin de Vernay, p. 309, 2 Déc. 1400.

(3) C. 51 p. 43. — L'Ordonnance d'Echiquier de 1462 (Lerouillé f° 30 col. 2 l. 22)

expressément ; — « Vous gaigeres à tenir, dit le crédirentier demandeur, et paieres les arriérages ou vous délaisseres et paieres iceulx arriérages ». — Les actes concrets nous montrent que le crédirentier recueillant qui *gage tenir* et faire la rente à l'avenir sur l'obligation de tous ses biens *gage* en même temps payer les arrérages échus (1). Cette obligation était subsidiaire de celle du tenancier délaissant ; dans les actes montrant le jeu simultané des deux procédures, le tenancier est toujours condamné à payer les arrérages avant l'achèvement de celle engagée contre les crédirentiers (2) ; parfois même la procédure contre le tenancier était terminée avant que les crédirentiers postérieurs aient encore été mis en cause. L'Ancien Stille ne fait aucune différence à ce sujet entre les crédirentiers selon qu'ils recueillent ou renoncent. La lettre du sénéchal de Saint Etienne citée dans la note précédente l'affirme aussi nettement : Pierres Gires est ajourné pour venir gager à tenir « ou pour renoncher à telle rente comme il povoit avoir et demander sur lesd. héritages et aussy à leur empoyer les arrérages qui leur empovoient estre deubz de tant de temps comme ilz les povoient demander par coustume ».

Cette rigueur à l'encontre des crédirentiers *puisnés* étonne au premier abord. On apercoit bien le titre en vertu duquel le crédirentier premier en date requiert cette exécution sur leurs biens : c'est le jugement rendu contre chacun qui les condamne à renoncer à leurs droits ou constate leur *gaigié à tenir*. Mais en vertu de quel principe peut-on leur réclamer le paiement d'arrérages échus à l'époque où le fonds était entre les mains du tenancier ? — Ne peut-on croire qu'ils étaient considérés comme les ayant cause du tenancier délaissant ? Les choses se passent comme si, à l'instant du délaissement, tous ceux à qui il devait des rentes étaient collectivement mis en *saisine* du fonds ; ainsi dans le Droit moderne dès le décès les héritiers sont saisis de la succession. On comprendrait ainsi que le langage employé dans la convocation à venir recueillir ou renoncer soit analogue à celui de la formule

mentionne cette obligation du crédirentier recueillant, d'acquitter tous les arrérages échus; elle est muette au sujet des crédirentiers renonçants.

(1) H. 2180 (S. Etienne) — 20 Septembre 1410 — à l'Appendice N° 39.

(2) Cf. Cartul. S. Pierre ms. 17136 f° 162 (14 Janv. 1392) et Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 15 (14 Juillet 1388) — appendice N° 32.

de la convocation en délais de fieu : Le crédirentier, comme le tenancier, est sommé de *délaisser* s'il ne veut gager à tenir. Le fonds, il est vrai, est placé en main de justice en attendant l'option des crédirentiers, mais ce n'est qu'une détention matérielle qui n'empêcherait pas cette *saisine* que nous supposons : les héritiers aussi, quoique *saisis* de la succession, attendent souvent longtemps avant d'obtenir la possession matérielle des biens qu'elle renferme. — Cette explication rend compte du fait que l'obligation atteigne même les renonçants : le fonds est en effet entré dans leur patrimoine et l'obligation subsidiaire d'un tenancier sur l'ensemble de son patrimoine garantissant l'acquittement des charges réelles d'un fonds se transmet immédiatement à quiconque en acquiert la saisine (1). Cette obligation est née sur le patrimoine du tenancier délaissant par la reconnaissance devant une juridiction des droits du crédirentier premier en date et, au moment du délaissement, elle a passé avec le fonds dans le patrimoine des crédirentiers *puisnés*.

Une autre idée, qui d'ailleurs n'exclut pas la première, a pu amener l'introduction de cette règle juridique. On considérait sans doute les paiements faits de leurs rentes aux créanciers *puisnés* comme effectués aux dépens du gage du crédirentier *aisné* : sur ces fruits de l'héritage qui directement ou indirectement leur ont été donnés en gage, il possédait un droit préférable aux leurs ; c'est à son préjudice qu'ils ont été payés. Ce souci préoccupait bien alors les esprits, car il n'est pas rare, a-t-on noté plus haut (2), qu'un bailleur à fieffe prenne soin de stipuler que le preneur ne pourra constituer des rentes sur son ténement. Il veut que le fonds et ses fruits demeurent sans partage le gage de sa rente. La même pensée doit être le point de départ de cette coutume : le gage du premier crédirentier a été diminué en leur faveur, c'est à cause peut-être du grand nombre de rentes gagées sur ce fonds que le tenancier est devenu insolvable et a cessé d'acquitter la rente *aisnée* ; on veut que les créanciers de ces rentes indemnisent le plus ancien crédirentier de la perte qu'autrement il éprouverait.

(1) Cf. p. 243 et ss.
(2) Cf. p. 222.

Bien entendu les crédirentiers arrivent souvent à conclure avec le créancier *aisné* des transactions qui les exemptent du paiement des arrérages, quand ils recueillent : On le leur accorde souvent à charge de mettre amendement (1). C'est la même situation qu'en cas de convocation en délais de fieu.

Jusqu'ici on a supposé que le crédirentier *aisné* qui avait fait ajourner le tenancier pour tenir ou délaisser connaissait tous les crédirentiers postérieurs et qu'il a pu les faire citer. Mais plus les constitutions de rentes se multipliaient, plus il devenait à craindre que des crédirentiers inconnus n'apparussent longtemps après pour remettre tout en question. La guerre de Cent Ans avec ses invasions, ses émigrations, ses retours de bannis au départ de l'ennemi accroissait ce danger. La survenue d'un nouveau crédirentier, si aucun procédé de purge n'éteignait son droit sur le fonds, était toujours à craindre pour le recueillant, même s'il lui était postérieur en date : Il fallait pour l'écarter lui offrir l'alternative ordinaire de recueillir ou renoncer ; s'il acceptait de recueillir, le crédirentier antérieur se trouvait ainsi évincé. La rente, il est vrai, renaissait. On lui remboursait évidemment les sommes versées par lui au crédirentier *aisné* par qui il avait lui-même été ajourné à venir renoncer ou recueillir, etc. Il devait être rare qu'un crédirentier postérieur au recueillant eût ainsi intérêt à venir le troubler. Mais un crédirentier antérieur en date avait toujours avantage à le contraindre à lui payer sa rente et les trois dernières années d'arrérages que leur accordait l'usage ou, sinon, à lui délaisser le fonds (2). De là chez les créanciers qui recueillaient ainsi des héritages un sentiment d'insécurité, avec ses déplorables conséquences économiques : « En ce on n'y ose édifier et souventes fois enchéent les héritages en ruyne » (3). On ne veut pas se mettre en dépense pour améliorer un fonds que

(1) G. S. Pierre f° 373 — le 17 Mars 1401 (anc. st.) — (Appendice N° 36) — Le crédirentier postérieur renonce devant le tabellion pendant que le crédirentier aisné poursuit la procédure en délais de fieu contre le tenancier ; le crédirentier aisné à qui un procès est ainsi évité dispense le renonçant de la responsabilité des arrérages ; — H. 2180 (S. Etienne) 20 Sept. 1410 (à l'appendice N° 39), le crédirentier recueillant est exempté du paiement des arrérages contre la promesse d'améliorer le fonds — etc.

(2) Malheureusement la pratique Caennaise ne nous a livré aucun exemple concret de ces hypothèses : L'arrêt de règlement de 1462 suffit à en démontrer la fréquence.

(3) Arrêt de 1462 — dans Lerouillé f° 30, col. 1, lig. 32.

l'on peut être contraint d'abandonner, et cela pendant un temps très long : le droit d'exiger une rente sur un fonds n'est éteint que par la prescription de 40 ans (1).

Un remède ne fut apporté à cet état du droit que par un arrêt de règlement de l'Echiquier de Pâques 1462 (2). Il organise tout un système de purge dont ne traite aucun des deux Stilles de procéder.

La procédure du Décret a servi de modèle :

Comme au cas de Décret, un sergent, à la requête de « ceulx qui voudront tenir leurs héritages seurement », procède à quatre *criées* ou proclamations le dimanche à l'ouïe de la paroisse sur laquelle sont assis les biens délaissés. La première, appelée *signification* par l'arrêt, est séparée des suivantes par un délai de 40 jours. Les trois autres *criées* sont faites par trois dimanches successifs. Dans chacune de ces proclamations il fait savoir « que s'il y a aucuns qui aucune chose veullent demander sur les héritages ou recueillir l'héritage et payer la rente ou renoncer à sa rente, qu'il vienne et se compare aux prochains plés ou assises ensuyvans desdictes criées, ou sinon ilz n'y seront de lors en avant plus ouys ne receuz ».

Contre ceux qui comparaissent aux plés la procédure suit son cours normal. Quant aux non comparants ils sont répartis en trois catégories : 1) Les créanciers de « rentes seigneuriaulx et censives pour cause desquelles sont deuz treszièmes et reliefz » conservent toujours leurs droits. A cela, il n'y avait pas d'inconvénient, car leur existence est généralement connue de tous et leur montant est faible. — 2) Les créanciers de « rentes premières et anciennes », et sans doute il faut entendre par là les rentes foncières ou constituées levées sur le fonds depuis plus de quarante ans : (3) on leur accorde un an pour se présenter, à compter de la première « signification faitte à ouye de paroisse » ;

(1) Nouveau Stille f° 73 v°, col. 1, l. 19 et l. 3 avant la fin — indication en accord avec les actes concrets — cf. plus haut p. 323, note 3, et 247.

(2) Dans Lerouillé f°s 29-30 v°. Il traite en outre de la procédure du Décret, de la vue, de l'appel en garantie, de l'exigence de deux tabellions pour recevoir un acte, etc.

(3) Cette interprétation est imposée par le rapprochement avec la division des rentes en *anciennes* et nouvellement créées (depuis 40 ans) donnée par le Nouveau Stille f° 75, col. 2, l. 61 ; — Nous y reviendrons à propos du Décret — Chapitre VI, Section II, § C.

ce délai expiré, ils seront « privez et déboutez à tousjours » de leurs droits. — 3) Enfin les créanciers « de toutes rentes et charges ypotèques », c'est-à-dire les possesseurs de rentes âgées de moins de 40 ans, perdent leurs droits du seul fait de leur absence aux plés où le sergent rend compte de l'accomplissement de la procédure des criées.

Origines de la Convocation en cas de Délais de fieu. — Cette étude détaillée de la convocation en cas de délais de fieu permet de mieux comprendre ses origines. A Caen, elle apparaît sous sa forme de convocation adressée aux crédirentiers pour venir recueillir ou délaisser dès le 24 juillet 1319 (1). Le grand nombre des affaires de ce genre jugées à Caen pendant la première moitié du XIV[e] siècle et connues de nous est considérable, relativement surtout à la quantité des documents conservés pour cette époque. Ces procédures fonctionnent alors régulièrement selon une coutume bien arrêtée dans ses moindre détails et sans doute déjà ancienne. Si nous n'en trouvons pas d'exemples avant 1319, c'est que, dans les Archives, on ne rencontre aucune procédure intéressant la ville de Caen pour la période antérieure et que les Cartulaires en contiennent généralement très peu qui soient antérieures au début du XIV[e] siècle.

On doit donc chercher au XIII[e] siècle les origines de la convocation en délais de fieu.

Mais il est impossible de remonter au delà de 1257 : auparavant jamais un *dominus* n'aurait pu placer son tenancier dans l'alternative de payer ou délaisser, car la coutume lui accorde en cas de *Justitiatio* seulement la *détention provisoire* du fonds obligé à sa rente ; elle ne lui permet pas de chercher dans ce procédé de contrainte un moyen de se désintéresser directement. Pratiquement sans doute le tenancier justicié devait user de son *droit* de délaisser : Le but de la saisie était précisément de le *contraindre à vouloir* ce délaissement, s'il ne pouvait payer en argent. Il y avait lui-même avantage, s'il désespérait de jamais s'acquitter autrement : il avait en ce cas le droit de se faire rembourser des améliorations qu'il avait réalisées sur son héritage (2) ;

(1) H. 220 — Ardennes — Appendice N° 20.
(2) Cf. p. 228 note 2.

le saisissant devait volontiers acheter de quelque manière le gros avantage de recouvrer la pleine disposition de sa terre. Mais à côté d'une *Justitiatio* qui n'aboutissait jamais à priver le tenancier de son droit héréditaire, s'il n'y consentait expressément une procédure le mettant sans aucun délai dans l'alternative de payer ou délaisser est inconcevable. Si elle avait existé, le règlement de 1257 serait inexplicable: obliger le saisissant à attendre trois ans un résultat que par un autre moyen il pourrait obtenir immédiatement! C'aurait été une étrange réforme.

Du moment où l'arrêt de 1257 eût donné comme conclusion à la saisie l'extinction du droit du tenancier au bout d'un certain délai, il est naturel que l'on ait songé à atteindre le même résultat en s'épargnant l'attente de trois ans. Les *domini*, par des conventions particulières (1), s'efforçaient de réduire à quelques jours ou même à supprimer le délai qui leur rendait après la saisie la disposition du fonds. Le grand pas franchi qui transformait la *Justitiatio per feodum* de saisie contrainte en une saisie lucrative, on a dû très vite apercevoir l'intérêt qu'il y avait à obtenir rapidement une solution définitive.

On avait dès lors tous les éléments dont la combinaison a produit la convocation en délais de fieu : en pratique sans doute, le délaissement *volontaire* du tenancier suivant de peu la saisie, — l'assimilation *forcée* de son défaut de s'acquitter pendant trois années à un délaissement, — le vif désir de supprimer ce délai, — enfin, pour servir de modèle, la procédure du gage-plège en usage dans la délivrance de namps. On va faire l'économie de la saisie elle-même, supprimer tout délai, et procéder dans des formes analogues à celles qui auraient été employées si le tenancier avait fait délivrance à simple gage-plège du fonds justicié (2). Les deux procédures diffèrent, il est vrai, par leur point de départ : c'est ici le créancier qui prend l'initiative de faire ajourner le

(1) H. Trinité — N° 246 = Cartul. Calix f° 32 — Mars 1271 (1272 n. s.) — Charte de Jean du Pays (*Patrie*) qui prend à fieffe un masnage des religieuses — : Elles y pourront faire leur plénière justice, « et si ego aut mei heredes in solutione dicti redditus infra quindenam post dictos terminos defecerimus aut per defectum meum deterioratum fuerit, licebit dictis abbatisse et conventui dictum masnagium in manu sua capere et retinere et cuicumque voluerit tradere prout melius sibi viderint expedire sine alicujus contradictione. »

(2) Cf. plus haut, p. 311 et ss.

tenancier ; mais, devant la cour elles suivent une marche parallèle : affirmations contradictoires du *dominus* et du tenancier, décision de s'en remettre à l'enquête des douze jurés, vues de l'héritage sur lequel la rente est demandée, amende requise par la partie en faveur de qui est rendu le verdict contre le perdant, requête du gagnant au président des plés, qui doit, en exécution du verdict, le faire mettre en possession des namps délivrés ou du fonds obligé, mandement adressé par cet officier aux sergents de sa juridiction leur ordonnant de faire jouir le gagnant de l'objet de sa requête.

Une hypothèse, malheureusement jusqu'ici invérifiée (1), rendrait bien compte de cette disparition de la *Justitiatio*, absorbée en quelque sorte par cette procédure de la Délivrance de Namps qui en était la suite : Au cas où un tenancier avait fait faire délivrance du fonds saisi et que le verdict avait été rendu contre lui, on admit peut-être que l'adjudication du fonds au saisissant par le président des plés était dès lors définitive et le dispensait du délai de trois ans. Une seconde étape aurait consisté à dispenser les parties de la saisie et de la délivrance subséquente en les remplaçant par le simple commandement de payer ou venir délaisser en cour ; on simplifiait ainsi la procédure sans modifier en rien la situation du tenancier qui, depuis 1257, était bien en fait dans la triple alternative formulée maintenant expressément : le paiement, le délaissement volontaire immédiat ou le délaissement forcé.

On conçoit bien également que la convocation à venir, recueillir ou renoncer dirigée contre les crédirentiers *puisnés* ait pu sortir de la procédure de la Délivrance de Namps : en effet, celle ci est la seule procédure qui ait pu, en cas de conflit, servir à régler le droit de préférence entre crédirentiers au XIII[e] siècle. Supposons un héritage chargé de plusieurs rentes ; deux hypothèses sont possibles : 1) Le crédirentier *ainsné* a saisi ; un crédirentier postérieur veut justicier pour sa rente ; vraisemblablement, le crédirentier *aisné* devait faire délivrance des namps à simple gage-plège ; l'enquête sans doute lui donnait gain de cause,

(1) Nous n'avons rencontré aucun texte permettant de vérifier l'essai d'explication historique qui va suivre. La logique des institutions que nous avons étudiées pousse à diriger les recherches, nous semble-t-il, dans le sens de l'hypothèse donnée au texte.

malgré l'existence de la rente *puisnée*, en raison de sa situation toute particulière de créancier premier en date (c'est ici le point d'attache des deux procédures). La conséquence forcée était l'extinction du droit du crédirentier puisné. — 2) Le crédirentier *puisné* a saisi : en ce cas le crédirentier *aisné* ira justicier sur le fonds pour sa rente et si le crédirentier *puisné* fait faire délivrance de namps il échouera.

La grande innovation a été de permettre au crédirentier *aisné* de prendre l'offensive sans attendre les saisies des créanciers postérieurs et de faire régler définitivement en une fois la situation de l'héritage par l'ajournement de tous les crédirentiers. Bien entendu, c'est sous l'influence d'idées nouvelles que s'opéra la formation de ces procédures : l'obligation contractée sur tous leurs biens par les crédirentiers *puisnés* de désintéresser le crédirentier *aisné*, la novation de la créance de celui-ci désormais exécutoire sur tout le patrimoine du tenancier (1) viennent directement des procédures qui naissent alors dans un domaine juridique voisin pour sanctionner les lettres de juridiction.

§ C. — **Transformation de la Justitiatio per Mobile en Justice Manuelle (XIVe siècle)**

La *Justitiatio* mobilière n'a pas disparu comme la *Justitiatio per feodum*, mais elle a subi au XIVe siècle une transformation complète (2) en devenant la *Justice Manuelle* (3) : De *saisie contrainte* elle est devenue une *saisie vente*.

Comme *l'ancienne Justitiatio* elle est encore exercée par les crédirentiers dépourvus de titres exécutoires, c'est-à-dire ne possédant aucun *instrumentum* écrit ou n'ayant qu'une charte sous sceau privé ; le montant des arrérages exigibles demeure fixé à trois années échues au jour de la Justice ; en l'absence de titres il faut toujours être capable de prouver que l'on est en saisine de la rente depuis quarante ans.

(1) La même innovation se produit alors dans la procédure de Délivrance de Namps — cf. p. 317.

(2) Exception faite de l'hypothèse particulière signalée p. 319, où un seigneur censier en use encore comme d'un pur procédé de contrainte.

(3) Nouveau Stille f° 70vo, col. 2, l. 10 et s. v.

Mais le crédirentier ne se rend plus seul ou avec ses gens sur le fonds obligé : Un sergent (1) l'accompagne. C'est encore le *dominus* qui de ses propres mains saisit les namps qu'il découvre sur l'héritage. Mais aussitôt après il les remet au sergent « en luy requérant qu'il face le surplus de l'exploit ». — En conséquence le sergent assigne le tenancier à venir voir vendre les objets saisis au prochain marché. — C'est à ce moment que le saisi peut faire procéder à la Délivrance de Namps, dont la procédure se déroulera selon les règles précédemment exposées. — Sinon, le sergent opèrera la vente aux enchères publiques des namps que lui a remis le *dominus*.

Sans doute (2) le prix était-il distribué entre les crédirentiers concurrents selon les règles usitées en cas de Décret, la procédure qui a servi de modèle à ce nouveau moyen d'exécution. — Selon un traité de procédure du XV[e] siècle (3) le saisi aurait joui d'un délai de quinzaine pour retraire ses namps sur l'adjudicataire.

Cette forme hybride est née de la juxtaposition de la saisie mobilière par le sergent à l'ancienne *Justitiatio* par le *dominus* : On n'a pas osé reconnaître à un créancier sans *lettres de roi* le droit d'envoyer un sergent saisir son débiteur. On a découvert un moyen terme : le *dominus* justicie encore lui-même, mais on l'admet au bénéfice de ce qui constitue l'avantage essentiel des nouvelles voies d'exécution : la vente en justice des gages saisis et l'application de leur prix au paiement du créancier.

On peut rapprocher la Justice Manuelle de la vente des gages fournis par le débiteur ou le plège lui-même au cas où la dette était garantie par une caution (4). Mais alors c'était le créancier lui-même qui procédait à la vente après s'être muni de l'autorisation de justice.

Il est impossible de déterminer avec précision à quelle date la *Justitiatio* est devenue la *Justice Manuelle*. La transformation ne saurait être antérieure à la saisie organisée en exécution des clauses *d'Obligatio Bonorum*, c'est-à-dire aux dernières années du XIII[e] siècle. Vraisemblablement elle a dû être introduite à Caen

(1) Comme en cas de Délivrance de Namps il reçoit 11 d. : Y. 176, f° 119.

(2) Aucune procédure de distribution n'est parvenue à notre connaissance.

(3) Y. 176 (Bibl. mun. de Rouen) f° 118.

(4) *Summa de legibus* c. 59 § 8.

au cours du XIV[e] siècle, après la généralisation des *lettres de roi* avec la procédure de saisie-vente qu'elles comportaient à la fois pour les immeubles et les meubles. Malheureusement nous n'apercevons dans la pratique le fonctionnement de la *Justitiatio* et de la Justice manuelle qu'indirectement à travers les lettres relatant des procédures de Délivrance de Namps. Aussi faut-il attendre le 1[er] octobre 1392 avant de rencontrer une preuve indiscutable de l'emploi de la Justice manuelle : L'attourné de l'Hôtel-Dieu avait saisi en justiciant une vache sur un héritage, paroisse de Vaucelles ; le tenancier en avait fait faire délivrance à simple gage plège, mais il fut condamné devant les plès du viconte pour délivrance faite à tort. En conséquence, l'attourné requit « avoir ressaisine desd. nampz prins en justissant *pour en exploitter* et en cas *où ilz ne vauldroient le pris des arriérages* estre poié du sourplus où il appartendroit ». — Le viconte dans le mandement final aux sergents leur ordonne de faire *vendre et exploitter* tous les autres biens du tenancier, « *si lesd. nampz ne valent le prix desd. arriérages* ». On ne peut indiquer plus clairement que ces namps avaient été pris pour être vendus au profit du saisissant (1).

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 11.

CHAPITRE VI

Les Procédures d'Exécution *(suite)*

DEUXIÈME PARTIE

LA SANCTION DES « LETTRES DE ROY » LE DÉCRET DES IMMEUBLES

L'exécution des obligations constatées par des lettres émanées de la Juridiction gracieuse ou contentieuse du roi (lettres scellées par le bailli, le viconte ou le garde du scel des obligations de la viconté) était assurée d'une manière beaucoup plus parfaite que celle des chartes sous sceau privé. A ce point de vue les *lettres de roy* apportaient en Normandie au XIIIe siècle trois grandes innovations: 1) La saisie, au lieu d'avoir comme but de *contraindre* le débiteur à payer, tend à satisfaire directement le créancier en lui mettant entre les mains une valeur équivalente à sa créance ; — 2) La procédure est toute entière confiée aux sergents et aux officiers royaux ; le créancier n'exécute plus lui-même son débiteur ; — 3) Le patrimoine tout entier du débiteur, meubles et immeubles, répond de la dette et peut être saisi au cas où le fonds grevé de la rente ne suffirait pas à désintéresser le créancier. Cet élargissement du gage des crédirentiers est, on le verra, intimement lié à l'introduction de la nouvelle procédure.

On étudiera d'abord les origines en Normandie de la nouvelle procédure et sa formation par étapes successives aux XIIIe et XIVe siècle. On examinera ensuite en détail le mécanisme de son

fonctionnement dans la forme définitive qu'elle a revêtue : le Décret. — On terminera par quelques mots sur la saisie des meubles accessoire de la procédure du Décret.

SECTION I

Origines en Normandie de l'OBLIGATIO BONORUM et de la Saisie Judiciaire Les Formes primitives du Décret

Extension du gage des créanciers par la clause d'Obligation des lettres de roi. — Le *dominus*, bailleur à fieffe ou acquéreur de rentes, ne pouvait en vertu de la charte à lui remise par son débirentier que justicier sur le fonds obligé à la rente ; il n'avait aucun recours sur ses autres immeubles ni sur les meubles qui ne se trouvaient pas sur le fonds : hors de son fief il ne saurait aller justicier. On a vu comment par l'usage du contreplège on essaya de remédier aux inconvénients de cette situation (1). Les *lettres de roi* (2), changeant complètement le Droit sur ce point, vont toutes contenir une clause (3) par laquelle le débirentier oblige

(1) Cf. *supra*, p. 262.

(2) Quand le roi était lui-même partie à l'acte et rédigeait une lettre pour constater un bail consenti par lui, il faisait souvent s'obliger le preneur sur tous ses biens au paiement de la rente même avant l'introduction de la clause d'obligation proprement dite. — Cf. une lettre de Louis IX d'Avril 1255 (Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 41) où l'obligation des biens est réalisée par une formule différente de celle qui sera employée plus tard par les juridictions royales : — Le roi baille en fieffe aux religieux de l'Hôtel-Dieu des moulins près la porte Milet : « Et quantum ad hoc tam ipsa molendina et eorum proventus quam alias pocessiones dicte domus usque ad summam predictam (la rente foncière de 20 l. par an) nobis et nostris successoribus obligarunt, itaque quod si in solutione defficerent possimus ad ea pro deffectu solutionis libere et sine contradictione qualibet assignare. »

(3) H — Trinité — N° 309 — 22 Avril 1289 (Appendice N° 13) : « Et por lesd. rentes devant devisées rendre chescun an asd. termes led. Johan (preneur à fieffe) obliga ses biens mœbles et immœbles, où que ilz soient, préseus et avenir, et les biens de ses hoirs. » — Sépulcre, liasse 11 — Lettre du vicomte de 1304 contenant la vente d'une maison : Le vendeur promet garantir et défendre « et acquittier et délivrer de toutes autres choses que nuls i pourroit demander et de touz encombremens et empeschemenz queixque il soient ou d'illours eschangier en lour propre héritage value à value, où que il soit, présent et avenir, que il metent desorendroit en la main le roy pour lad vente entérigner et acomplir, — en gardant sur ce led. (acheteur) de touz couz et damages que il auroit ou pourroit avoir ou cil qui aroit cause de lui par raison de lad. terre ». — Cartul. S. Sauveur f° 19 — 1313 — Fête de la Conception N. D. (8 Décem-

tous (1) ses biens, meubles et immeubles, présents et à venir, à l'exécution du contrat : toute rente, foncière ou constituée, dont le titre a été dressé par un officier royal se trouve ainsi gagée à la fois sur un fonds déterminé et accessoirement sur l'ensemble du patrimoine appartenant au propriétaire de ce fonds. Cette clause, de style dans les *lettres de roy*, est connue sous le nom de clause d'*Obligatio Bonorum* : c'est l'origine de l'Hypothèque générale attachée par notre Ancien Droit à tous les actes notariés (2). Tandis que, d'une part, elle ouvre aux crédirentiers un recours accessoire sur les biens situés *extra feodum suum*, elle permet, d'autre part, aux créanciers de dettes mobilières de s'attaquer aux immeubles de leurs débiteurs : avant son introduction les immeubles, on le sait (3), ne répondaient pas des dettes.

A la fin même du XIII[e] siècle, quand le titre de la créance n'était pas une « *lettre de roi* », les débiteurs qui conservaient encore des immeubles pouvaient même préférer rester en prison à les vendre pour satisfaire leurs créanciers : Un arrêt d'Échiquier de 1284 décida pour la première fois que les immeubles des individus retenus en prison pour dette seront attribués à leurs créanciers ou vendus à leur profit (4). Cette disposition nouvelle même ne concernait ainsi qu'un petit nombre de gens : en

bre) — Lettre du garde-scel, — vente de rente : « Et à tout ce tenir et entérignier et aemplir et fermement garder sans venir encontre led (vendeur) oblija soy et ses hoirs et lad..... rente (vendue) espéciaument, si comme dessus est dit, et tous ses autres biens et de ses hoirs généraument, meubles et héritages, présens et advenir, où que ilz soient, à prendre, lever et exploittier d'office de justice sans ordre ne procès de plet [plus ordinairement on dit : « sans débat, procès ne errement de plet » ; p. ex. : Cartul. de l'Hôtel-Dieu, f° 12[vo] en 1327], — si qu'àtant que toutes les choses devant dites et chascune d'icelles fussent et soient du tout tenues et entériniées asdiz (acheteurs) en la manière devant ditte, — et tous coux et damaiges rendus et restorés que eulx arroient ou soustendroient doresenavant par deffault de ceu ». cf. en outre Appendice N[os] 25, 31, 32, 36, 48.

(1) Dès la S[t]-Michel 1278 (*Arresta communia*, éd. Perrot N° 32) l'Echiquier décide que les fiefs nobles eux-mêmes devront être vendus « pro litteris domini regis super debitis et aliis contractibus integrandis ».

(2) Cf. Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit français* p. 176 et ss.

(3) *Op. cit.*, p. 152 et ss., et plus particulièrement la p. 161 : on y montre clairement la nécessité de cette règle dans un état du droit où les tenures (c'est-à-dire presque tous les immeubles) étaient inaliénables sans l'autorisation du seigneur. — cf. les textes cités dans Brissaud, Manuel, p. 1494-1496.

(4) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 68, p. 86 ; — Beaumanoir (N[os] 1074 et 1326) admet à la même époque que le juge peut toujours ordonner la vente des immeubles pour n'importe quelle dette. Cette solution est très en avance sur le droit appliqué en Normandie.

Normandie les débiteurs du duc (*alias* du roi) étaient seuls à pouvoir être justiciés *per corpus* et emprisonnés (1) Tous les autres débiteurs demeuraient libres de vendre volontairement leurs immeubles ou de se refuser à le faire (2), à moins qu'ils ne les eussent engagés d'avance à l'exécution du contrat par la clause d'obligation.

Dès les origines des *lettres de roi* en Normandie la clause d'obligation engendre un droit de préférence au profit des créanciers. Un texte formel nous l'apprend (3) : le créancier dont la lettre (et par suite l'obligation ou hypothèque) est la première en date est intégralement payé à l'aide des biens frappés par l'obligation avant que le titulaire d'une lettre postérieure en date ne puisse rien réclamer. Cette règle est encore du droit récent en 1285, car l'Échiquier n'adopte cette solution qu'après avoir consulté les baillis et les vicontes à ce sujet.

Une disposition spéciale de la formule d'obligation, a-t-on pu remarquer, vise expressément les héritiers du débiteur (4) : elle est destinée à écarter l'ancien principe selon lequel les héritiers des immeubles ne répondaient pas des dettes (5). Sur ce point les effets de la clause d'*Obligatio Bonorum* sont plus énergiques que ceux de l'hypothèque générale des actes notariés dans le Droit plus récent ; car, comme dira Loyseau, « générale hypothèque de tous biens comprend les présens et avenir mais non ceux des hoirs ». L'obligation Normande des XIVe et XVe siècles frappe au contraire tout le patrimoine des héritiers qui trouvent dans leur part la moindre portion de l'immeuble principalement grevé de la rente.

En vertu de la clause d'obligation les créanciers peuvent faire exécuter des biens quelconques appartenant à leur débiteur, alors

(1) *Summa de legibus* c. 6 § 4, 7 et 8 ; — les prisonniers qui doivent à d'autres qu'au roi visés par l'arrêt précédemment cité sont par conséquent des débiteurs du roi qui, en même temps, doivent à d'autres personnes ou des criminels arrêtés en raison de délits graves relevant du plet de l'épée. —

(2) Cf. Esmein, op. cit., p. 169, et Egger, *Vermögenhaftung und Hypothek nach Fränkischen Recht*, p. 103 et s., les moyens employés pour les amener à *vouloir* vendre leurs héritages. —

(3) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 41 — Pâques 1285 — « Concordatum fuit et per arrestum redditum quod dicta prima obligatio integraretur, licet sit generalis ».

(4) De même dans Beaumanoir N° 1096.

(5) Cf. sur cet effet de la clause d'obligation, Esmein, *op. cit*, p. 179-181.

même qu'il y a un fonds spécialement obligé à la dette ou grevé de la rente : la discussion préalable de ce fonds ne leur peut être imposée (1).

Tandis que l'*Obligatio Bonorum* a comporté le droit de préférence dès ses origines en Normandie, elle n'y a donné à ses bénéficiaires qu'un *droit de suite* très limité durant toute la période que nous étudions : — Si le débiteur a aliéné un de ses immeubles et si l'acquéreur, après s'être fait duement ensaisiné en faisant lire son titre *à oye de parroisse*, l'a possédé paisiblement durant an et jour, le créancier ne peut plus s'y attaquer; autrement dit, l'hypothèque générale des contrats attachée à toute *lettre de roi* est *purgée* par la réunion d'un ensaisinement public et d'une possession paisible d'an et jour (2). Cet « usage de lecture de lettres » produit ainsi « descharge d'ypotecques et debtes » Mais, avant l'expiration de ce délai, le créancier muni d'un titre qui contient la clause d'obligation et qui a lui-même été duement publié avant l'aliénation peut intervenir pour empêcher l'extinction de son droit et retenir l'immeuble aliéné dans son gage : Après l'aliénation et la lecture du titre, pendant toute l'année qui suit cette publication du contrat, il lui est loisible de commencer une exécution sur le fonds ou simplement de faire signifier à l'acquéreur de « tenir chargé et obligé » ; si de l'une ou de

(1) Sépulcre, liasse 60 — 21 Février 1453 (1454 n. s.) — Lettre du lieutenant général du bailli : Les chanoines du Sépulcre de Caen percevaient une rente sur une place paroisse saint Pierre qu'ils avaient baillée en fieffe le 23 Février 1432 n. s. par contrat en forme de lettre du garde scel. Faute de paiement des arrérages ils requirent exécution d'un sergent : celui-ci saisit et fit décréter selon la procédure ordinaire : 1) les places chargées de la rente ; — 2) 7 vergées et demi de terre d'une part et une maison d'autre part, sises en territoire d'Hérouville, « les deux derniers héritaiges deschargez de laditte rente ». — Les chanoines ayant dû se porter acquéreurs du tout, faute d'enchérisseurs, baillent en fieffe tous ces héritages le 1[er] Février 1454 (1455 n. s.). — cf. *supra* p. 239 notes 2 et 3.

(2) Cette purge bien entendu est sans effet à l'égard des rentes foncières ou constituées directement assises sur le fonds aliéné : S'il en était autrement on ne comprendrait pas qu'il ait fallu, par l'ordonnance de 1462, venir au secours de ceux qui recueillent un fonds à l'issue d'une procédure en cas de Délais de fieu : ils n'auraient eu qu'à faire lire le titre de leur acquisition (c'est-à-dire la lettre relatant le procès). De même on verra plus bas que la plupart des rentes survivent à la passation même du Décret. — Le Stille d'ailleurs (f° 75 col. 2 l. 13) écarte expressément les rentes foncières et les rentes anciennes (existant depuis plus de 40 ans) — Il n'y a quelques hésitations que pour les rentes constituées récentes en raison de l'étendue des effets que le c. de *Conquest* attribue à la lecture des lettres dans la viconté de Rouen : « ledit héritage sera deschargé de toutes rentes ypotecques et mobiliaires. »

l'autre manière l'obligation de l'immeuble peut, avant la fin de l'an et jour, « estre ditte notoire au tenant », le créancier conserve le droit de le faire saisir et décréter à son préjudice.

Tel est l'état du droit en vigueur au milieu du XV[e] siècle dans la viconté de Rouen selon le Nouveau Stille (1). Une lettre du lieutenant du viconte de Caen contenant le récit d'un procès qui s'est déroulé devant les plès d'héritage de la viconté, au mois de Septembre 1364, à propos d'un fonds situé paroisse Saint-Gilles (2), nous montre ce droit en action un siècle plus tôt et dans une autre partie du duché. Peut-être dans les limites où on le reconnaît, ce droit de suite remonte-t-il, comme le droit de préférence, à l'introduction des *lettres de roi* et aux origines de la procédure de Décret en Normandie.

L'Excambium de garantie précurseur de l'Obligation. — Avant l'introduction des *lettres de roi* on peut reconnaître un lointain précurseur de l'*Obligatio Bonorum* dans l'*Excambium* de garantie. Dans les chartes contenant une vente de terres ou de rentes ou un bail à fieffe l'aliénateur se reconnaît tenu à garantir, c'est-à-dire à défendre en justice, l'acquéreur contre toute personne qui contesterait l'existence du droit transmis ; il promet de lui fournir, au cas où il ne pourrait empêcher l'éviction, un autre immeuble de valeur équivalente pris dans son patrimoine (3). Cela revient à peu près à obliger tous ses biens présents et à venir à la garantie, c'est-à-dire à l'exécution du contrat. La clause d'obligation revêt encore

(1) F° 75 col. 2 l. 4 à 30 —; cf. au chapitre de Conquest f° 73 col. 2 l. 18 et ss.

(2) Cartul. de Calix f° 66 67 — Donné à l'Appendice N° 28.

(3) Cf. *supra* p. 218 note 1 et en outre H. Trinité N° 107 — charte de Guillaume Lepetit — Juin 1239 « Hanc autem elemosinationem ego et heredes mei dictis monialibus tenemur garantizare contra omnes vel valore ad valorem in nostra propria hereditate excambiare ». — H. Trinité — N° 248 — Charte de Richard Routier — Juin 1272 — Vente de rente : « Tenemur contra omnes defendere et garantizare, vel, si necesse fuerit, alibi in proprio feodo nostro, ubicumque sit, et in omnibus escaetis que michi de cetero possunt accidere, jure hereditario equivalenter excambiare ». — Cette clause de style n'est que l'expression du Droit commun : « ad usus et consuetudines Normannie » ajoute parfois le rédacteur de la charte : H. Trinité N° 280 — Août 1279 — ; Cartulaire de l'Hôtel-Dieu f° 137[vo] — Fevrier 1275 (1276 n. s.). — Parfois même on accomplissait les solennités de la *fides data*, de l'antique contrat de fiance, pour rendre plus ferme cette promesse de garantie : H 805 (Aunay) N° 167 — charte sans date (vers 1200) de Meillesme fille d'Hélène qui fieffe à l'abbaye un masnage rue de Catehoule : « Hanc autem conventionem ego et maritus meus promiserunt *fide corporaliter prestita* guarantizare et contra omnes calumpniantes defendere ».

parfois, a-t-on pu remarquer (1), une forme qui la fait apparaitre comme un développement de la promesse de garantie et d'échange. Pourtant cette promesse de l'*excambium* stipulée dans les chartes du XIII[e] siècle en demeure nettement distincte : L'acquéreur évincé ne peut saisir directement aucun des biens appartenant à son garant ; il lui faut le faire condamner par la justice à fournir, selon sa promesse, un échange compétent ; c'est au juge à employer les procédés de contrainte que lui donne la coutume pour forcer le garant à l'ensaisiner d'un de ses héritages (2).

Certaines formules d'*excambium*, il est vrai, annoncent déjà d'une façon particulière la clause d'obligation : ainsi en Février 1241 (1242 n. s.) le vendeur d'une terre au Bourg-l'Abbesse promet de garantir et, en cas d'éviction, de fournir échange dans son propre fief, où qu'il y en ait, « que j'ai, dit-il, *obligé* aux acheteurs pour moi et pour mes héritiers à ce faire pleinement » (3). Mais il ne semble pas que la présence du mot *obligare* dans la clause d'*excambium* ait ajouté quoi que ce soit aux droits de l'acquéreur : il ne pouvait suffire à autoriser ce dernier à aller justicier lui-même sur les biens de son vendeur afin de le contraindre à bailler un échange compétent. Tant que des immeubles déterminés n'ont point été expressément soumis à sa *Justitiatio*, mis dans son *feodum*, il lui faut obtenir un jugement ; c'est ce jugement que l'on exécute en cas de résistance par la *Justitiatio ex contemptu justitie.* — Cette interprétation,

(1) Cf. *supra* p. 347 note, l'acte de 1304.

(2) Cf. *Echiquier*, Delisle, N°s 201-202 ; N° 95 et 669.

(3) H. Trinité — N° 113 — « Et ego et heredes mei predicto B. (l'acheteur) et heredibus suis vel cuicumque dictam venditionem voluerit dare ipsam contra omnes homines tenemur garantizare vel equivalenter excambiare in nostro proprio feodo, ubicumque sit, quod obligavi eis de me et heredibus meis ad hoc plenarie faciendum ». — cf. des formules analogues dans des chartes : Cartul. S. Michel du Tréport N° 178, p. 198 — Février 1246 — « De hac autem venditione legitime tenenda... ego... omnia mobilia mea et immobilia in manu dicti Johannis (l'acheteur) obligavi » ; N° 203 p. 228 ; N° 206, p. 232 ; N° 208, p. 234 : N° 209, p. 235 ; N° 211, p. 237 ; N° 212. p. 239 ; — N° 220, p. 250 ; N° 226, p. 257 ; N° 228, p. 259 ; N° 235, p. 267 ; N° 240, p. 273 ; N° 242, p. 275 — etc. (actes échelonnés de 1246 à 1298) ; — Dans les lettres d'officialité la clause d'*obligatio Bonorum* apparaît de bonne heure sur certains points — cf. le Cartulaire, de la Luzerne N° 81 (en 1246) : N° 120 (1272) ; N° 121 (1272), N° 143 (1280), etc. — et le Cartulaire de Montmorel N° 230 ; 284 (1275), etc., etc. — Dans le Livre Noir, t II, N° 369 — un testateur oblige tous ses biens à l'acquittement de certaines dettes si après sa mort ses meubles ne suffisent pas (10 Mai 1240).

la seule conforme aux règles posées par la *Summa de legibus* dans son c. 6, est encore confirmée par la rédaction donnée aux clauses d'obligation des *lettres de roi* : elles font ressortir que l'exécution des biens obligés pourra se faire « sans débat, procès ne errement de plet » ; n'est-ce donc pas qu'auparavant l'obligation des biens n'emportait pas cette conséquence ? Dans les chartes sous sceau privé, on n'a jamais été plus loin en ce sens que la stipulation d'un *contreplège-saisie*, c'est-à-dire l'ouverture d'un immeuble ou tout au plus d'un groupe d'immeubles bien déterminés à la *Justitiatio* d'un crédirentier (1).

L'obligation générale du patrimoine à l'exécution des contrats a encore été préparée au XIII[e] siècle par l'extension du gage sur lequel on assignait les rentes constituées ; on s'est peu à peu habitué à vendre des rentes sur un groupe d'immeubles, puis sur tous ses immeubles, enfin sur tous ses biens (2). Quand les *lettres de roi* sont venues introduire en Normandie (3) la clause d'*Obligatio Bonorum* les esprits étaient bien préparés à accueillir favorablement cette réforme.

La force exécutoire du sceau royal et la réquisition du sergent. — En même temps que cette extension de leur gage elles apportaient aux créanciers un procédé nouveau et plus perfectionné de le réaliser. Du seul fait que le contrat a été reçu par un officier royal et revêtu du sceau de sa fonction, son bénéficiaire acquérait le droit de s'adresser à la justice royale pour faire exécuter ses dispositions et juger les litiges soulevés à son sujet. Lors de la rédaction de la lettre les biens du débiteur ont été mis « desorendroit en la main le roy » ; en cas d'inexécution du contrat, en vertu de la force exécutoire résultant de l'apposition du sceau, tout sergent royal pourra être requis de saisir ces biens : il les mettra effectivement en la possession du roi, comme s'il s'agissait

(1) Cf. *supra*, p. 261 et ss.

(2) Génestal, *Rôle des Monastères comme établissements de crédit*, p. 150-156 — cf. *infra* — Conclusion.

(3) On n'a pas à examiner ici les origines de cette clause et la réintroduction de l'hypothèque générale en France au Moyen Age sous le nom d'obligation — cf. en sens contraires : Esmein, *op. cit.*, p. 182, p. 156 et ss. (Origine romaine) ; Egger, *Vermögenhaftung und Hypothek nach fränkischem Recht*, p. 135 et ss. (origine germanique), — etc.

d'une créance royale. En faisant sceller les contrats des particuliers avec le sceau de ses juridictions le roi a du même coup mis à leur service les voies d'exécution dont il usait pour recouvrer ses propres créances.

Le créancier muni d'une *lettre de roi* conservait toujours la possibilité de recourir à l'ancien mode d'exécution : rien ne l'empêche d'aller lui-même avec ses gens justicier sur le fonds grevé de sa rente. Jusques vers la fin du XIVe siècle ventes de rentes et baux contiennent encore la clause lui permettant d'y exercer sa plénière justice, s'il ne préfère la faire faire par le sergent royal selon la procédure nouvelle (1). C'est toujours le même système des évolutions lentes et des institutions juridiques se remplaçant peu à peu l'une l'autre par le jeu de la libre concurrence qui finit par éliminer la moins parfaite (2). — Mais toute lettre munie d'un sceau de juridiction royale permet de requérir l'emploi de la procédure nouvelle, et cela indépendamment même de la présence ou de l'absence de la clause d'obligation : La seule présence du sceau confère au titre la force exécutoire nécessaire à sa mise en mouvement. La clause d'obligation a seulement pour objet d'indiquer à quels biens l'exécution pourra s'attaquer, sur tout le patrimoine comme c'est le cas normal ou sur un seul immeuble comme cela résulte de certaines clauses restrictives. En fait même quelques lettres (très rares d'ailleurs) du viconte ou du bailli ne présentent pas de clause d'obligation (3) : cela n'excluait pas bien entendu pour elles la compétence de la juridiction royale et l'exécution par le sergent. Une de ces lettres (4) prévoit expressément que les donataires de la rente seront mis en saisine par le sergent royal ; *à fortiori* les donataires pourraient-ils le requérir pour procéder à une exécution sur le fonds grevé au lieu

(1) Cartulaire de l'Hôtel-Dieu, f° 102vo — Lettre du garde-scel du 22 Janv. 1393 (1394 (n. s). — Les bailleurs du fonds pourront faire leur plénière justice sur ledit héritage pour ladite rente ou la faire faire par le sergent du roi. Dès le milieu du XIVe s., on se contente ordinairement de s'obliger à faire, payer et rendre par voie exécutoire sans mention de la *Justitiatio*.

(2) Cf. *supra*, p. 187 et 214.

(3) Charte non classée N° 172 — lettre du bailli de Janv. 1287 n. s. (Appendice N° 11) : abandon de l'usufruit d'une rente à la personne qui venait d'en acheter la nu-propriété ; — Cartul. S. Pierre (ms. 17136), f° 222vo — Lettre du viconte de 1297 : Donation d'une rente aux prêtres de l'église S. Pierre.

(4) Cartul. S. Pierre (ms. 17136) f° 222vo — cité *supra* p. 190 note 3.

d'aller eux-mêmes y faire leur plénière justice ; seulement ils n'auront aucun recours sur le restant du patrimoine du donateur ou du tenancier du fonds.

Dès l'origine des *lettres de roi* la saisie par le sergent a une tout autre portée que la *Justitiatio* opérée par le créancier lui-même : elle a toujours eu pour but de désintéresser le créancier au moyen des objets saisis. Seule a varié la procédure employée pour parvenir à ce résultat. D'abord confiée au sergent dans son intégralité, elle s'est compliquée et, à partir de la fin du XIVe siècle, beaucoup de ses formalités essentielles sont accomplies par le viconte dans les plés d'héritage de la viconté.

Les Formes primitives du Décret. — Quand, obéissant à la requête qui lui avait été faite, le sergent avait pris et arrêté en la main du roi les biens du débiteur ou partie d'entre eux, il avait, au XIIIe siècle, le choix entre trois moyens pour les faire servir à désintéresser le créancier : 1) Lui assigner directement la propriété d'une certaine quantité de ces biens jusqu'à concurrence du montant de la créance ; 2) Constituer sur un des immeubles du débiteur une rente représentant un capital égal au montant de la créance ; 3) Vendre les biens saisis et employer le prix versé par les acquéreurs à payer le créancier.

1). — Assignation en paiement au créancier d'un héritage du débiteur. — Cela paraît le procédé le plus couramment usité au XIIIe et au début du XIVe siècles (1). — D'après un arrêt d'Echiquier de la Saint-Michel 1277 (2), un créancier avait été ainsi envoyé en possession d'un héritage appartenant à son débiteur, quand ce dernier vint à être pendu pour un crime qu'il avait commis : le seigneur ayant réclamé ce fonds en vertu de son droit de confiscation, l'Echiquier décida de le laisser au créancier, mais seulement jusqu'à ce que (3) la quantité de fruits perçus par lui ait atteint le montant de sa dette. Le seigneur pourra alors faire valoir ses droits sur le ténement. Pour que la prétention du

(1) Sur sa fréquence à cette époque cf. Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit français*, p. 174.

(2) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 22.

(3) « Quousque de fructibus ipsius de dicta obligatione sibi fuerit totaliter satisfactum ».

seigneur ait été admise, il faut que l'assignation n'ait porté que sur la possession *(saisina)*, laissant le fonds quant à la propriété dans le patrimoine du débiteur ; c'est une sorte de vif-gage qui avait été constitué par la justice royale au profit du créancier. L'effet en est comparable à celui d'une saisie-arrêt qui, dans le droit actuel, met un certain revenu du débiteur à la disposition du créancier. On saisit ici sur le vif le conflit qui s'élevait alors dans les esprits entre le désir de ne pas porter atteinte aux droits des seigneurs et au régime traditionnel de la terre, d'une part, et l'équité, d'autre part, qui réclamait l'affectation de tout le patrimoine du débiteur au paiement des créanciers (1).

L'arrêt de 1284 qui permet de saisir les immeubles des débiteurs (2) en prison établit que le roi s'attribuera purement et simplement ces héritages en paiement, s'ils n'ont pas d'autres créanciers ; il n'organise de vente judiciaire que s'ils doivent également à d'autres personnes. La Charte aux Normands (3) de 1315 reproduit cette disposition : c'est le mode d'exécution normale des créances royales.

Mais les assignations d'immeubles du débiteur à de simples particuliers sont fréquentes (4) et l'on peut assez bien reconstituer la procédure suivie. Cependant, si certains traits de cette procédure se retrouvent dans tous les actes, d'autres varient selon l'époque ou selon les circonstances. — Dans toutes ces affaires, on voit un sergent royal saisir certains héritages du débiteur, procéder à des mesures de publicité et faire déterminer la valeur de ces héritages par une *jurée* de 12 ou 13 *prodes hommes*.

Ces *bans et préconizations* qu'ordonnent un arrêt de 1284 (5) et, avec plus de détails, un autre arrêt de 1286, dans l'hypothèse

(1) Cf. Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien Droit français*, p. 162, 165-167, 175.

(2) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 68 — « hereditas capta erit per justiciam in emptione nomine domini regis. » — La lettre de Louis IX d'Avril 1255 (Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 41), citée *supra* p. 347, note 2, décide également que le roi pourra se faire assigner en paiement des biens pris dans le patrimoine des débiteurs (ad ea... assignare).

(3) Art. 21 — dans Lerouillé, f° 25 v°, col. 1 *in fine*.

(4) Cf. H. Trinité N° 319 — Deux lettres du vicomte de 1295 données à l'Appendice sous les N°s 14, 15 ; H. 220 (Ardennes) — Lettre du garde-scel de la S. Nicolas (6 Décembre) 1311.

(5) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 68.

d'une vente judiciaire suivant une cession de biens (1), se retrouvent dans tous les actes concrets relatifs à une assignation de biens du débiteur au créancier. Ce n'est pas autre chose que l'application à la nouvelle voie d'exécution de la publicité imposée par l'arrêt de 1257 aux crédirentiers qui voulaient acquérir la propriété des fonds justiciés (2). Dans l'un et l'autre cas, il faut une publication à la paroisse de la situation de l'immeuble répétée par trois dimanches ou jours fériés successifs. L'arrêt de 1286 exige en outre que cette publication soit répétée devant le bailli en assise, mais cette formalité est sans doute particulière aux immeubles des fermiers du roi retenus en prison pour dettes.

Cela fait, le sergent réunit *des bones genz créables et dingnes de foy* en une sorte de jury analogue par le nombre et probablement par la composition à celui de la *vue* dans les procédures contentieuses. Quand ils ont prêté serment de remplir leur devoir en conscience, il les mène sur les fonds saisis, afin qu'ils les mesurent et en déterminent la valeur. Parfois (dans l'acte précédemment cité de 1311 par exemple), ils n'estiment pas cette valeur en capital, mais ils déclarent que tel fonds *vaut* telle rente : dans l'exemple concret fourni par le fonds d'Ardennes, cette rente est celle que l'on pourrait acheter avec le montant de la créance impayée. Mais souvent la valeur des fonds est directement estimée en livres tournois (3). — Quand la quantité des biens saisis est reconnue insuffisante pour éteindre la dette, on assigne immédiatement au créancier d'autres immeubles du débiteur, rentes ou fonds de terre jusqu'à due concurrence. — La prisée du jury, comme d'ailleurs les *vues* dans les procès, s'opère publiquement, en présence du sergent et de *grant plenté de bone gent.* La présence du débiteur saisi est signalée dans l'acte de 1295, mais elle ne paraît pas indispensable. — C'est de cette prisée ainsi opérée que vient le nom de *Jurée*, que porte encore la procédure de Décret aux siècles suivants.

L'assignation du fonds au créancier apparaît dans les actes opérée par trois officiers différents : Le 30 avril 1287, c'est le

(1) *Arresta communia*, N° 44.

(2) Cf. *supra*, p. 321.

(3) Cf. Cartul. de Fontenay-le-Marmion, N° 100, p. 134 (18 Août 1319) et N° 103, p. 137 (2 Oct. 1319).

bailli de Caen qui assigne au Chapitre de Bayeux quatre pièces de terre en paiement d'une créance constatée par une lettre du viconte de Bayeux (1); — en 1295, c'est le viconte de Caen qui attribue à un créancier des pièces de pré, après que les débiteurs ont déclaré faire cession de biens dans une lettre du viconte et dans une lettre du garde-scel (2). — En 1311, le sergent qui a présidé aux publications et à la prisée procède lui-même à l'assignation et à l'ensaisinement du créancier; ni le viconte ni le bailli n'interviennent : l'opération terminée, il s'est transporté devant le garde-scel des obligations; il lui a recordé les diverses phases de la procédure et la lettre se termine par la formule ordinaire d'ensaisinement (« à tenir, à avoir, etc ») (3). — Le 18 août 1319 (4), divers héritages sont, selon la même procédure, assignés par le sergent lui même dans la viconté de Falaise et une lettre du garde-scel de cette viconté contient le record de cette opération.

A la fin du XIVe siècle encore, quand fut rédigé l'Ancien Stille de procéder, le fonds saisi était, après estimation, assigné au créancier saisissant si, à la suite des criées ou banies, personne ne s'était présenté pour l'enchérir ou pour conserver un droit sur lui par une opposition (5). A cette époque, par conséquent, on mettait le fonds en vente et, si quelqu'un voulait l'acquérir ou si un autre

(1) Livre Noir, t. II, N° 573 p. 331 « Nos, pour la deffaute deu paiement de la dète devant dite, avon baillié et assigné aud. chapitre », etc.

(2) Appendice N°s 14 et 15.

(3) II. 220 (Ardennes).

(4) Cartul. de Fontenay-le-Marmion N° 100 ; — De même encore, ibidem. N° 103 — le 2 Octobre 1319.

(5) Ancien Stille c. 60, p. 49, col. 2, ll. 14 à 20 : Il examine d'abord l'hypothèse où quelqu'un « met sur les héritages ung denier à Dieu », c'est-à-dire propose une enchère : le sergent doit alors faire trois criées, puis venir en viconté ou en assise recorder la procédure ; là on procède à une dernière criée dans les mêmes termes que les précédentes pour inviter opposants et enchérisseurs à « venir avant »... « ou sinon on en passera le décret ». Arrivé à ce point le texte continue immédiatement: « Et lors s'aucun ne s'oppose ne n'y mect pris, le sergent vendra à la viconté recorder les trois cryées qu'il en aura faittes; et lors sera commandé au sergent qu'il face iceulx héritages appressier à rente à pris raisonnable par bonnes gens affin de paier icellui qui requist l'exécucion estre faitte sur iceulx ». — Il y a certainement un retour en arrière et l'examen d'une autre hypothèse : On revient à l'issue de la première criée destinée à réaliser la saisie ; personne ne met un prix sur les héritages et aucun enchérisseur ne paraît lors des trois criées suivantes ; le sergent fait son record en viconté, comme dans la première hypothèse, mais au lieu de passer immédiatement le décret le viconte lui commande de faire priser l'immeuble.

créancier prétendait pouvoir réclamer quelque chose sur son prix, la procédure prenait la forme classique qu'elle revêtira toujours au siècle suivant. Mais, au cas contraire, on se contentait d'assigner au saisissant le fonds ou une portion d'une valeur équivalente au montant de sa créance ou peut-être plutôt une rente assignée sur lui, selon le procédé que nous allons bientôt examiner.

Il ne faut pas confondre avec l'assignation le cas, fréquent encore au XVe siècle, où le fonds saisi est adjugé au créancier saisissant faute d'enchérisseurs : Dans la procédure classique du Décret, le saisissant est obligé, dès la première criée, d'offrir un prix pour l'immeuble; si personne ne se présente pour enchérir, il est tenu de payer ce prix, déduction faite de sa créance et le reliquat de ce prix est distribué entre les autres créances du saisi ou fait retour à celui-ci ; on n'assigne plus de la terre au créancier jusqu'à concurrence de sa dette, on le contraint à acheter l'immeuble saisi. Quoique bien souvent en pratique, dans ce dernier cas, le prix se règle, pour la plus grande partie, par compensation avec sa créance, il subsiste juridiquement une différence notable entre les deux procédures.

L'assignation de l'immeuble au créancier ne le purge en aucune manière des droits que des tiers possédaient sur lui à ce moment. L'acte de 1311 prévoit expressément le cas où de nouvelles rentes inconnues lors de la jurée seraient demandées sur le fonds assigné : elles viendraient en décompte de la valeur reconnue par les jurés et par suite, faut-il sans doute ajouter au texte, le créancier pourrait recourir sur d'autres immeubles appartenant à son débiteur afin d'obtenir complète satisfaction.

2) Constitution d'une rente au profit du créancier sur un immeuble du débiteur. — C'est ainsi que fut procurée l'exécution d'une *lettre de roi* scellée du sceau du baillage de Caen antérieurement au mois de Février 1275 (1276 n. s.). Le vendeur d'une rente de 15 s. t. déclare que le bailli a créé cette rente sur le masnage de son débiteur en paiement d'une somme qui lui était due (1). La rente lui avait donc été directement assignée.

(1) Cartul. de l'Hôtel-Dieu, f° 137vo. — Eymeri dit Périer vend 15 s. de rente sur le masnage d'un certain Symon, — « quos XV solidos habebamus in predicto masnagio

Plus tard on constituera encore parfois une rente nouvelle sur les héritages du débiteur au lieu de vendre ces héritages eux-mêmes ; mais cette rente ne sera plus assignée en paiement, elle sera *vendue* au profit du débiteur qui en touchera le prix : L'Ancien Stille (1) considère ce procédé comme le mode d'exécution ordinairement employé pour les créances du roi. Le 30 Novembre 1351 le sergent royal vend ainsi, mais au profit d'un particulier, une rente sur des héritages saisis (2). Toute la procédure est confiée au sergent sans aucune intervention du viconte ou du bailli : le sergent fait les trois bans de la publication et sans doute préside à la jurée d'estimation des héritages (3). Le texte est malheureusement incomplet et obscur, en raison de la perte de mémoriaux et de lettres qui étaient annexés à l'acte et les détails de l'opération nous échappent. Finalement c'est le sergent qui adjuge la nouvelle rente au créancier et le met en saisine. Il fait son record devant un tabellion qui en dresse une lettre scellée du sceau des obligations par le garde

per manum justicie domini regis in solutione denariorum quos idem Symon michi debebat per litteram domini regis sigillo baillie Cadomi et sigillo dicti Symonis sigillatam. »

(1) C. 61, p. 50, col. 1.

(2) H. S[t] Etienne — 30 Novembre 1351 — Lettre du garde-scel : « Sachent tous que par devant Jehan de Rongedouyt clerc tablion (à Cheux)..., auquel nous adjouston foy, fust présent en sa personne led. sergent qui dist et recorda que, à la requeste dud. mestre Richart porteur de lad. lettre obligatoire, pour deffault de paiement du contenu en icelle, il avoit mis en bans par troiz diemenches tous continuelz as liex publiques et acoustumez les héritages qui furent aud. Pierres Juguen (le débiteur). — Lesquelz héritages led. Thibault (un créancier plus diligent) dist estre à luy acquis par saisy en XL solz de tornois de rente annuelle, — et pour ce que iceluy Thibault n'avoit mis nul débat que lad. rente ne fust vendue ou jurée, son droit réservé en la manière comme il est contenu aud. mémorial annexé, led. mestre Richart... avoit mis lesd. XL solz de rente à vint flourins d'or à l'escu quittes paiés sur treiziesmes et livresons au sergent. — De laquele vendue led. mestre Richart demoura em possession et l'embaillia led. sergent la saizine en présence de plusieurs gens dignes de foy, nul opposant au contenu de lad. lettre obligatoire ». — Il semble que les héritages du débiteur, Pierres Juguen, ont déjà été saisis et assignés en paiement ou adjugés (*acquis par saisy* dit simplement le texte) à un premier créancier, Thibault. Un autre créancier, *mestre Richart*, se présente ensuite ; le sergent met aux enchères une rente assignée sur ces héritages et cette rente se trouve être celle que ces héritages ont été estimés valoir par la *jurée* lors de la saisie effectuée par le premier créancier. Un mémorial annexé contenait le règlement de compte intervenu entre les deux créanciers, dont l'un gardait les héritages et l'autre acquérait sur eux une rente égale à leur valeur.

(3) Peut-être en l'espèce ne procéda-t-on pas à une nouvelle prisée : les héritages venaient d'être l'objet d'une estimation lors de la premiere saisie.

du scel. Le sergent ajoute son sceau à celui apposé par le garde-scel.

3) Vente aux enchères par le sergent des Immeubles saisis (fonds de terre ou rentes). — Dès l'origine c'est l'aboutissement ordinaire de l'exécution par le sergent pour les créances des particuliers. Un arrêt d'Echiquier de la S. Michel 1278 décide, contrairement aux prétentions des seigneurs Normands, que les fiefs nobles eux-mêmes pourront être vendus par contrainte « *pro litteris domini regis super debitis et aliis contractibus integrandis* » (1). L'arrêt de 1284 qui ordonne la saisie des immeubles appartenant à des débiteurs en prison et celui de 1286 visant les débiteurs du roi qui feront cession de biens pour sortir de prison (2) considèrent la vente en justice comme le moyen normal de donner satisfaction aux créanciers saisissants autres que le roi. Nous n'avons malheureusement rencontré d'exemples concrets permettant d'apercevoir le détail de la procédure que dans la deuxième moitié du XIVe siècle. Pour l'époque antérieure, nous savons seulement, grâce à un arrêt du Parlement de Paris (3) de la Saint-Martin 1282, que la prisée des immeubles saisis par la *jurée* de 12 hommes s'appliquait en cas de vente comme en celui d'assignation. L'histoire postérieure du Décret permettait du reste de le supposer.

Au XIVe siècle la procédure suivie est déjà celle dont nous allons décrire les détails dans la Section suivante. Elle en diffère pourtant sur un point important : Le second acte de cette procédure, le retour devant les plés d'héritage de la viconté pour faire adjuger l'immeuble au dernier enchérisseur, fait encore défaut ; la procédure tout entière reste entre les mains du sergent que l'on a

(1) *Arresta communia*, éd. Perrot, N° 32.

(2) Ibidem, N° 68 ; « et si aliis quam domino regi debeant preconisatio ad parrochiam facta talis, quod, qui emere voluerit emat, et gentes domini regis vendant » ; — N° 44 : Cet arrêt paraît avoir eu pour objet d'étendre au cas de cession de biens consentie par des fermiers du roi retenus en prison pour dette les formes déjà en vigueur dans le cas de vente ou d'assignation aux créanciers d'immeubles saisis en vertu d'une clause d'*Obligatio Bonorum* ou des dispositions de l'arrêt de 1284.

(3) *Olim*, t. II, p. 210, N° 28 — Le roi laisse à l'abbé de S. Pierre-sur-Dives la connaissance et l'exécution de ses lettres en ce qui touche les meubles, — mais « si necesse esset vendere hereditates, quas oporteret aestimari per XII homines, hujusmodi aestimatio pertinebit ad regem et fiet per ipsum ».

requis pour faire la saisie. C'est lui qui, après la dernière des trois banies ou criées, adjuge l'immeuble et ensaisine l'acquéreur. Son record sous serment est déjà quelquefois reçu par le viconte (1); mais son rôle paraît se borner à dresser et à sceller une lettre contenant le récit de l'opération et destinée à servir de titre à l'acquéreur. On ne voit pas qu'il ait pris la moindre part à la procédure ; il enregistre simplement son accomplissement, comme le tabellion juré à qui le sergent adresse son record dans un autre acte de la même année 1362. Dans ce dernier exemple (2) la lettre est naturellement scellée à la requête du tabellion par le garde-scel des obligations et non par le viconte. — Une particularité de ces lettres est que le sergent ajoute son sceau à côté de celui du viconte ou du garde-scel, ce qui caractérise bien le rôle essentiel joué par lui dans la procédure.

L'époque des origines, pour laquelle nous venons de réunir les renseignements assez peu nombreux que nous avons pu retrouver, est terminée en 1391 : Un acte (3) du 8 Février 1391 (1392 n. s.) nous montre en effet que tous les éléments de la procédure du décret sont désormais réunis. L'adjudication de l'héritage saisi est opérée par le viconte « es plès de la ville et banlieue de Caen ». C'est lui qui a « mys et adjousté à ceste présente vendue ou jurée le *décret* et auctorité de justice ». La première partie de la procédure : saisie et bans, demeure seule de la compétence du sergent. — Enfin dans cette seconde période on ne recourt jamais à une assignation directe au créancier de biens saisis ni à la constitution d'une rente au profit du créancier sur les immeubles du débiteur, du moins dans les rapports entre particuliers.

(1) H. 806 (Aunay) — Lettre du viconte de Caen du 15 Déc. 1362 — à l'Appendice N° 27.

(2) Cartul. S. Pierre (ms. 17136) f° 202 — Lettre du garde-scel du 24 Février 1362 — (1363 ns.) — « Scavoir faisons que par devant Gieffroy Morice tabellion juré... led. sergent recorda et tesmoigna que », etc.— « Ausquelz bans ne aucun d'iceulx autre ne s'est offert ne comparu qui plus y voulsist donner enchère ne lad. vendue débatre ne contredire. — Et par ce demeura ausd. prestres comme aux plus offrans et derrains enchérisseurs. — Et par ce led. sergent leur en bailla présentement possession et saisine, nul opposant au contraire ; — si comme il le recorda et tesmoigna par son serment auquel l'on peult et doit adjouxter plainière foy ».

(3) G. Cartul. S. Pierre, f° 362 v°.

SECTION II

La Procédure du Décret (fin du XIVe-XVe siècles)

Elle est assez bien connue à cette époque pour permettre un exposé d'ensemble. Le c. 60 de l'Ancien Stille de procéder (1), les chapitres de *Décret* et d'*Opposition pour fons* du Nouveau Stille (2) en donnent une description assez détaillée ; l'ordonnance d'Echiquier de Pâques 1462 (3), dans le but principalement d'uniformiser la procédure par toute la Normandie, a tenté une sorte de codification de la matière en donnant une sanction législative aux règles suivies depuis longtemps déjà par la pratique ; enfin, des actes concrets extrêmement nombreux (4) permettent de vérifier et de compléter les dispositions de l'Ordonnance et des Stilles.

La procédure se divise naturellement en trois phases successives : 1) Saisie et criées par le sergent ; — 2) Passement du Décret dans les plès de la viconté ou du bailliage ; — 3) Distribution des deniers aux créanciers (procédure d'ordre), effets du Décret quant à l'immeuble saisi (purge).

§ A. — Saisie et Criées

La Réquisition. — Tout créancier porteur d'une lettre scellée du sceau d'une juridiction royale peut requérir un sergent pour le faire procéder à une exécution sur les biens de son débiteur. Peu importe que le titre soit un jugement muni du scel aux causes de la viconté ou de la baillie, ou un acte de la juridiction gracieuse du bailli, du viconte ou du garde-scel revêtu du scel des obligations de la viconté. — Bien entendu la réquisition doit être adressée au sergent dans la sergenterie duquel est situé l'im-

(1) *Mém. Soc. Ant. Norm.*, t. 18, p. 48-49.
(2) Lerouillé, fos 74-75.
(3) Lerouillé, fo 29.
(4) Cf. à l'Appendice les Nos 27, 34, 41, 43, 44, 45, 46, 50 à 54.

meuble (1). Le créancier lui remet sa lettre ; il lui fait connaître en outre le montant de la dette pour laquelle l'exécution est requise quand il ne ressort pas immédiatement de la lecture du titre, par exemple la somme des arrérages dûs d'une rente.

Discussion des Meubles. — Le sergent se transporte d'abord lettres en main au domicile du débiteur (2) pour le sommer de payer ou de « bailler des biens meubles » : Car avant de s'attaquer aux immeubles il doit *exploiter* les meubles, si dans le patrimoine du débiteur il s'en trouve « sur quoy il peust avoir fait lad. exécution ». — D'après l'Ordonnance de 1462 (3) cette sommation de fournir une quantité suffisante de meubles pour l'exécution devait être adressée au débiteur en personne. Au cas où il ne demeurait pas dans le baillage de la situation des immeubles on passait outre ; mais si, lors de « la signification de la prinse » à la paroisse, le lieu de son domicile est déclaré par deux paroissiens au moins, et que ce soit en Normandie, — « on fera diligence d'y aller faire l'exécution sur son meuble » durant le délai de quarante jours qui doit s'écouler avant la continuation de la procédure. — Si ces formalités ne sont pas accomplies, le débiteur peut former une opposition et arrêter la procédure en affirmant posséder des meubles qu'il fallait préalablement discuter (4).

Dans les actes concrets on constate effectivement que le sergent se transporte d'abord au domicile du débiteur : ceci est visible quand ce domicile et les immeubles saisis ne se trouvent pas dans la même paroisse (5). Par suite, la sommation à la personne du débiteur, quoique les sergents ne la mentionnent pas expressément, devait avoir lieu avant la rédaction de l'ordonnance. D'après les termes de leurs *records* ils devaient, semble-t-il,

(1) Nouveau Stille, f° 74 v°, col. 1, l. 19.

(2) C'est-à-dire du tenancier du fonds obligé à la rente impayée conformément à la règle sur la transmission de l'*Obligatio Bonorum* étudiée *supra*, p. 243 et ss.

(3) F° 29 v°, l. 27 ; Nouveau Stille, f° 74, col. 2, l. 12 avant la fin et 74 v°, l. 22 col. 1.

(4) E. Colin de Vernay — p. 497, 20 Mars 1412 (1413 n. s.), exemple d'une opposition faite par le saisi qui prétend avoir des meubles suffisants.

(5) Cartul. de l'Hôtel-Dieu, f° 102 — 26 Juin 1428 — Le sergent « recorde » s'être d'abord rendu paroisse S. Pierre et les obligés, Rémon Busseline et sa femme, sont désignés comme domiciliés en cette paroisse ; puis il déclare avoir pris et arrêté en la main du roi des héritages assis paroisse S. Jean.

procéder eux mêmes à une recherche des meubles de valeur placés sur les fonds obligés : Ils constatent qu'ils n'en ont trouvé aucun, « combien qu'ils en euss(ent) fait deue diligence (1) ». Bien entendu ils ne sont obligés par la coutume à faire porter leur exécution sur les meubles que s'ils sont *suffisants*. Ils peuvent les négliger s'ils n'ont qu'une trop faible valeur. La disposition concernant les débiteurs qui ne résident pas dans le bailliage peut être une innovation de l'ordonnance destinée à empêcher les débiteurs d'arrêter la procédure commencée. Ils ne pouvaient plus se présenter au milieu ou à la fin, en prétendant qu'ils auraient pu fournir « meuble suffisant » : elle déclare formellement une telle opposition irrecevable une fois la première des trois criées accomplies, alors que les autres oppositions sont recevables jusqu'au passement du Décret. — Mais le principe de la recherche et de la discussion des meubles, également appliqué dans la *Justitiatio* contrainte, formulé déjà par l'Ancien Stille (2), est au Moyen Age une règle fondamentale en matière d'exécution (3). — On dira en terminant quelques mots de cette saisie mobilière.

Naturellement, au lieu de fournir des meubles, le débiteur peut payer pour arrêter toute exécution et il conserve ce droit jusqu'au passement du décret à la fin du second acte de la procédure. Il devra consigner le prix en main de justice et rembourser son créancier de tous les frais de poursuite déjà faits par lui (4).

La Saisie. — A défaut de meubles ou de paiement, le sergent va procéder à la saisie des rentes ou des héritages obligés à la créance. La procédure est la même pour ces deux sortes d'immeubles (5). Pour ce faire, le sergent se rend à l'église de la paroisse où sont assis les héritages un dimanche à l'issue de la messe paroissiale ; là, en présence de tous les paroissiens assemblés, il déclare, en vertu des lettres qui lui ont été confiées, prendre et mettre « iceulx héritages appartenantz à l'obligé en la main du

(1) H. 2202 (S. Etienne), 13 Mai 1422 — Appendice N° 41.

(2) C. 60, p. 49, col. 1, l. 40.

(3) Cf. les textes cités par Brissaud, *Manuel*, p. 1495, note 5, n° 4.

(4) Nouveau Stille, f° 74vo, col. 1, l. 28.

(5) Ord. de 1462, f° 29vo, l. 18 — Cf. H — 806 (Aunay) — 15 Déc. 1362 (Appendice N° 27) ; H. 2042, f° 102 — 5 Octobre 1411. — La vente par décret des rentes paraît assez rare à Caen.

roy » (1). Les immeubles saisis demeurent ensuite pendant un délai de quarante jours en la main du roi sans qu'on poursuive plus avant la procédure.

Ce délai n'est pas directement attesté avant l'ordonnance de 1462 (2) ; mais son existence antérieure ne saurait faire doute : c'est une sorte de délai de grâce donné au débiteur pour lui permettre encore de sauver ses immeubles en fournissant des meubles. On peut le rapprocher de cet autre délai de quarante jours laissé également au débiteur, après la constatation de l'insuffisance des meubles, pour vendre volontairement ses immeubles, tel qu'on le rencontre au XIIIe siècle dans Beaumanoir (3), le Livre de Jostice et de Plaid (4) et quelques autres coutumes (5). C'est à son expiration seulement que le *souverain* procédait à la vente judiciaire. Il est assez vraisemblable qu'à l'époque où l'on répugnait encore à l'exécution forcée sur les immeubles ce délai ait eu en Normandie la même portée qu'en Bauvaisis. Néanmoins au XVe siècle on doit reconnaître que son importance est bien moindre ; les immeubles ont auparavant été placés en la main du roi et le débiteur ne les pourrait plus vendre de gré à gré. — C'est un délai de quarante jours également que l'arrêt de 1284 (6) accordait aux parents des débiteurs pour retraire les immeubles dont la vente forcée était ainsi ordonnée par l'Echiquier. Mais son point de départ était la dernière des criées et il n'était point suspensif de la procédure ; l'immeuble avait été adjugé à un tiers acquéreur et les parents du saisi pouvaient le contraindre à leur abandonner le marché conclu par lui. Il faut par conséquent se garder de rapprocher ces deux délais, quoiqu'ils soient de même longueur et qu'on les rencontre à propos de la même institution.

(1) Ancien Stille, c. 60, p. 49, col. 1, l. 8 avant la fin ; — Nouveau Stille, f° 74, col. 2, l. 5 avant la fin et ss.; — Ord. de 1462 f° 29, col. 2, l. 18 — Cf. avec les solennités de l'ensaisinement, p. 191.

(2) La première mention dans les actes de la pratique est du 28 Juin 1463 (H. 2202 S. Etienne). Mais on ne peut rien conclure de ce silence des textes : les sergents, dans leurs records reproduits par les lettres de viconté constatant les opérations du Décret, résument très brièvement tout ce début de leurs opérations.

(3) N°s 1074 et 1593.

(4) 3, 6, 2.

(5) Cf. Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit français,* p. 173, note 2.

(6) Cf. p. 348.

Les trois Criées ou Banies. — Les quarante jours écoulés, le sergent porteur des lettres de l'obligation procède à une série de trois *criées*, *banies* ou *subhastations*. Comme la mise de l'immeuble en main royale, elles ont lieu « à l'oye de la paroisse à yessue de messe et en présence de grant nombre de gens », tous les paroissiens qui viennent d'assister à la grand'messe. Ces trois bans sont séparés chacun par une semaine : ils sont exécutés, disent les textes, « par troiz dymances tous continus ». — Par leur forme ils ressemblent ainsi aux trois publications imposées par l'arrêt de 1257 au créancier qui veut acquérir la propriété du fonds saisi par la *Justitiatio per feodum* Mais leur objet et leur contenu sont sensiblement différents.

Dans chacune de ces trois bannies le sergent répète les mêmes déclarations : 1) Il fait savoir à la requête de qui les immeubles saisis sont mis « en vendue et pour quelles causes » : il lit les lettres de l'obligation et il en offre copie à qui le desire, — en n'omettant pas de signaler le défaut de meubles (1).

2) Il déclare le prix auquel le créancier à la requête duquel il agit a mis l'immeuble saisi. En effet celui-ci est obligé (2) de fixer un prix auquel l'immeuble lui sera adjugé si aucun enchérisseur ne se présente. Ce prix est généralement très faible : car, la plupart du temps, c'est pour non paiement de la rente qui le grève qu'un fonds est saisi à cette époque ; et dans ce cas le prix est calculé sur la valeur du fonds déduction faite de la somme que représente en capital : 1) la rente pour laquelle le créancier le fait décréter ; 2) les autres rentes préférables à la sienne dont l'existence sur le fonds est connue. — En conséquence le sergent proclame que la rente du saisissant persistera sur le fonds à charge pour tout acquéreur de l'acquitter : « Que qui eust et emportast lad. maison seroit et demoureroit chargé de lad. rente » (3). — Il ajoute toujours à l'indication du prix mis par le créancier : « en soy payant de ses arrérages », ou « sur le paiement de ses arrérages » ; ce qui signifie que ce prix sera en réalité retenu par le créancier, si l'immeuble lui est finalement adjugé par manque d'enchérisseurs,

(1) Ordonnance de 1462. f° 29, col. 2, lig. 36.

(2) Sur un usage contraire au XIVe s. cf. *supra*, Section I.

(3) H. 221 (Ardennes) — 12 Juin 1428 ; — H. 243 — 17 Mars 1421 (1422 n. s.).

jusqu'à concurrence du montant des arrérages qui lui sont dus. Au XIV[e] siècle, on doit en mettant à prix verser immédiatement un *denier à Dieu* (1) ; cet usage a complètement disparu au siècle suivant. — Cette disparition est fort naturelle, si l'on réfléchit qu'en pratique le créancier metteur à prix n'aura généralement rien à verser de ce prix, soit que la dette l'absorbe tout entier, comme dans l'exemple cité en note, soit qu'un enchérisseur se présente. —

La prisée des immeubles saisis par *bonnes gens* qu'ordonnait l'Ancien Stille a disparu au XV[e] siècle avec l'assignation directe au créancier. Cependant, en souvenir de cette estimation faite sous serment par les *prodeshommes*, la procédure du Décret continue à porter le nom de *Jurée*. Aucun acte concret n'en conserve la trace depuis la fin du XIV[e] siècle à Caen, quoique dans la majorité des cas l'immeuble décrété soit, en l'absence de tout enchérisseur, adjugé au créancier. On ne craignait sans doute plus que le saisissant mit l'immeuble à un prix trop inférieur à sa valeur réelle, car on aura remarqué qu'alors des enchérisseurs se présentaient dans l'espoir de faire une bonne affaire et que, grâce à leur compétition, l'immeuble atteignait un prix en rapport avec sa valeur réelle.

3) Le sergent invite les assistants à venir « achater et enchiérir » (2) l'immeuble, c'est à-dire à proposer une enchère sur la mise à prix. Il fait savoir aussi que tous ceux qui prétendent avoir des droits quelconques sur le fonds saisi doivent les faire connaître et former une opposition pour les conserver. —

Ceci intéresse deux catégories de personnes : 1) Les *opposants* proprement dits, c'est-à-dire les autres créanciers ayant sur le fonds décrété un droit réel qui leur permettra de participer à la distribution du prix ; ce sont ordinairement des crédirentiers, les *opposans pour rente* du Nouveau Stille (3). — Ce peut être aussi des créanciers d'un autre genre invoquant l'hypothèque générale

(1) Ancien Stille, c. 60, p. 49, col. 2, l. 5 ; — cf. Appendice N' 27 et Esmein, *Etudes svr les contrats dans le très ancien Droit Français*, p. 25.

(2) Au temps de l'Ancien Stille (fin XIV[e]) — c. 60, p. 49, col. 1 *in fine* — le sergent invitait les assistants à enchérir dès la première criée destinée à mettre l'héritage en la main du roi.

(3) F° 75, col. 2, l. 13 avant la fin.

que l'Obligatio Bonorum inscrite dans leur titre leur confère sur tous les biens de leur débiteur. Nous les retrouverons plus loin. — 2) Les *contredisans*, les *opposans pour fons* du Nouveau Stille (1) : ce sont des oppositions dont le succès aurait pour résultat d'arrêter et de faire annuler l'exécution commencée. Ils prétendent établir que l'héritage saisi leur appartient en tout ou en partie, qu'il n'est pas la propriété du débiteur poursuivi, qu'il ne doit pas la rente prétendue par le créancier, etc. S'ils ne sont pas les ayants cause du débiteur, ils peuvent prouver leur propriété par le bref de *loy apparente*, la revendication du Droit Normand (2). Mais généralement ce sont des tiers qui ont acquis l'immeuble du débiteur, et la question à résoudre est alors celle de savoir si leur acquisition est ou non antérieure à la création de l'obligation générale (*Obligatio Bonorum* attachée à une créance quelconque) ou spéciale (constitution d'une rente) en vertu de laquelle on a saisi l'immeuble (3). Parfois aussi ce sera le débiteur lui même contestant l'existence de la dette ou de la rente (4). Le sergent reçoit leur opposition, leur fait bailler caution et les ajourne à comparaître devant les premiers plés de la viconté suivant la criée où ils ont formé leur opposition (5). Tout opposant doit naturellement indiquer immédiatement la cause de son opposition ; il n'est pas recevable à invoquer après coup en jugement une cause autre que celle d'abord formulée (6). — La procédure du Décret se poursuit sans attendre l'issue de ces procès accessoires, bien que leur solution favorable aux contredisants puisse amener son annulation.

Par contre, la procédure peut être arrêtée et sa continuation rendue inutile si le propriétaire actuel de l'immeuble saisi le reconnaît obligé à la dette et la paye, quitte à se retourner contre

(1) F° 75, col. 1.

(2) F° 75, col. 2, l. 33.

(3) Nous avons en fait étudié déjà cette question des contredisants à propos du droit de suite engendré par l'*Obligatio Bonorum*. Cf. *supra*, p. 350.

(4) Ancien Stille, c. 60, p. 48 : le début du c. 60 est consacré à une hypothèse de ce genre ; — Nouveau Stille, f° 74 v°. col. 1, l. 36.

(5) Ancien Stille, c. 60, p. 49, col. 2, l. 3 ; — G. Cartul. de St Pierre, f° 196 — 10 Novembre 1400.

(6) Ancien Stille, c. 61, p. 50. col. 1 ; — Ordonnance d'Echiquier de la St Michel 1497 f° 33, col. 1, dernier alinéa (dans Lerouillé).

son vendeur (1), — ou encore s'il use de son droit de délaisser au crédirentier (2). Bien entendu, dans ce dernier cas, le créancier pourra, s'il a une *lettre de roi*, poursuivre le paiement de ses arrérages sur les autres biens du débirentier.

Si les opposants font déjà valoir leurs droits, il est rare que des enchérisseurs « viennent avant » lors des trois banies. A Caen, nous n'avons relevé *aucun* exemple d'enchères portées devant le sergent. On se réserve jusqu'au jour du passement du Décret en viconté.

4) Le sergent fait « sçavoir que lesdictz héritages seront vendus par justice et passez par décret aux prochains plaiz ou assises ensuivant desdictez prinses et criées deument faictez et acomplies », c'est-à-dire quinze jours au plus après la dernière des trois criées.

5) Enfin, il se transportait sur l'héritage avec ceux de ses auditeurs qui désiraient prendre connaissance des lieux en vue d'une enchère future ou pour quelque motif. Les Stilles ne mentionnent pas ce dernier acte de la criée, qu'il ne faut pas confondre avec la prisée faite par des jurés pour déterminer la valeur de l'immeuble. — Le sergent se contente de faire « voir et marchier lesd. héritages » par ceux qui le suivent sans aucune autre formalité. Les actes de la pratique sont formels sur ce point (3).

La Procédure de l'Ancien Stille. — La procédure que l'on vient de décrire est celle que permettent de reconstituer le Nouveau Stille et les records des sergents Caennais. Elle est conforme également dans l'ensemble à celle employée pour « les héritages aux champs » d'après l'Ancien Stille. Mais, quand les « héritages sont édiffiez », ce dernier Stille impose des formalités inconnues à la pratique de Caen : Dans une première criée le sergent invite les assistants à s'opposer ou à enchérir ; puis il va la *recorder* en viconté et reçoit du viconte mandement de faire priser l'immeuble ; une nouvelle criée, huit jours avant cette prisée, a pour but de

(1) E. Colin de Vernay, p. 708, — 1 Sept. 1414 : une lettre rédigée par le tabellion et scellée du sceau des obligations est un bon exemple d'*appointements* de ce genre.

(2) Cf. *supra*, p. 227.

(3) Sépulcre, liasse 60 — 21 Février 1453 (1454 n. s.) ; — liasse 58 — 21 Janv. 1429 (1430 n. s.), H. 2202 (S. Etienne) 2 Janv. 1438 (1439 n. s.) ; — Cartul. Calix, f° 86, — 26 Sept. 1427 ; —

l'annoncer ; la prisée faite « par machons, plastriers et gens de pays », le sergent en rapporte le résultat en viconté ; enfin il procède aux trois criées que nous avons seules rencontrées à Caen et dans l'autre Stille. — La raison de cette divergence entre les sources s'explique vraisemblablement par le fait que le rédacteur de l'Ancien Stille avait sous les yeux à la fin du XIVe siècle la pratique d'un baillage où l'institution n'avait pas évolué aussi rapidement que dans celui de Caen (1). Au XIIIe siècle en effet nous avons rencontré (2) de semblables prisées à Caen même et anciennement elles devaient toujours et partout être jugées nécessaires. Jusqu'en 1462 d'ailleurs il a subsisté des différences dans la procédure du Décret entre les différents baillages Normands, puisque l'ordonnance d'Echiquier rendue cette année-là sur cette matière a pour objet précisément de les faire disparaître (3).

Par contre les formalités que l'ordonnance, suivie par le Nouveau Stille, imposera au décret des biens nobles ne paraissent pas en usage dans le Bourgage Caennais avant son apparition : Le manoir de Courtonne qui plus tard passera pour un héritage noble (4) est décrété en 1427 dans les formes communes à toutes les autres tenures (5). D'après le Nouveau Stille (6) le sergent, après avoir opéré les criées de la procédure ordinaire, aurait dû retourner en cour faire son record ; et là il aurait reçu mandement de faire procéder à une estimation de l'héritage par une jurée de « gens nobles, vavasseurs, voisins et ouvriers ». Puis il aurait fait une dernière criée pour proclamer le prix ainsi déterminé et inviter à venir enchérir. Alors seulement, et après que la cour aurait entendu son record sur cette nouvelle partie de sa mission, on procéderait

(1) Car à la fin du XIVe siècle la procédure en vigueur y est déjà conforme à l'Ord. de 1462 — cf. G. Cartulaire de S. Pierre, f° 362v° — 8 Février 1391 (1392 n. s.) ; — H. 2202 (saint-Etienne) 28 Avril 1396 (Appendice N° 34).

(2) Cf., p. 357

(3) Lerouillé, f° 29, col. 2, l. 2 : « ont esté retraitz de chascun bailliage dud. pays les usages particuliers de la manière de passer décretz affin de adviser ung stille et usage général ».

(4) Cf. Delarue *Essais*, t. I, p. 307. — Ce n'est pas, il est vrai, une seigneurie distincte du Bourgage : cf. *supra*, p. 29, note 6.

(5) Cartul. Calix, f°s 85-87 — 26 Sept. et 3 Oct. 1427.

(6) F° 74v°, col. 1 *in fine* et col. 2 ; Ordonnance de 1462, f° 29, col. 2 — Cette procédure est la même que celle du Décret des « héritages édiffiés » dans l'Ancien Stille ; seulement l'estimation par la jurée est reculée après les trois criées essentielles communes à toutes ces procédures.

au passement du décret. Rien de tout cela n'a été observé lors du décret de ce manoir ni dans aucun des décrets dont nous avons retrouvé les lettres. La règle même qui attribue compétence au bailli et à son assise n'a pas été suivie : le décret est passé en viconté. Nous voyons pourtant un certain nombre d'héritages Caennais décrétés en assise par le bailli (1) ; mais les causes de cette attribution exceptionnelle de compétence ne nous sont pas connues.

Est-ce qu'alors dans le Bourgage il ne saurait y avoir de *tenants noblement* (2) ? Est-ce seulement que la procédure du Nouveau Stille ne s'applique pas à Caen au XVᵉ siècle ? Nous ne pouvons que poser la question.

§ B). — **Passement du Décret es plès d'héritage**

Tandis que la première partie de la procédure a fait passer les immeubles saisis du patrimoine du débiteur entre les mains du roi, au cours du second acte ils vont être transmis à un adjudicataire qui sera le créancier saisissant ou un tiers acquéreur. Ce second acte se déroule tout entier dans une séance des *plés d'éritage de la ville et banlieue de Caen* présidée par le viconte ou son lieutenant général.

Record du Sergent. — 1) En premier lieu le sergent recorde sous son serment tout ce qui s'est précédemment passé, c'est-à-dire fait le récit de la saisie et des criées ou banies. Il termine en déclarant : « Et tout ce, il avoit fait en povoir de sa verge et par vertu desd. lettres. »

Requête du saisissant. — 2) Le saisissant prenait à son tour la parole : « Vu lequel recort et lesd. lettres », il requérait du viconte les immeubles saisis « luy estre adjugés et passés par décret » (3). Au cas exceptionnel où quelqu'un se serait porté enchérisseur lors des criées faites par le sergent, ce serait vraisemblablement à lui d'intervenir à ce moment, car le saisissant ne pourrait alors demander que les biens saisis lui soient adjugés.

(1) Cf. par ex. : Cart. S. Pierre, ms. 17136, fᵒ 210 — 27 Juillet 1428.

(2) Au XVIIᵉ s. les procès-verbaux du gage-plège royal donnent des listes de *tenants noblement* dans la ville de Caen : cf. A. 123 et 125.

(3) Cf. Appendice, N° 45, etc.

C'était sans doute alors le dernier instant où le débiteur pût offrir le montant de la dette échue et arrêter la procédure en désintéressant le créancier des frais déjà encourus (1).

Criée, Oppositions et Enchères. — 3) Donnant droit à la demande du saisissant le viconte ordonne de procéder à une nouvelle criée, la quatrième et dernière. Elle n'est plus opérée par le sergent, mais par l'huissier du tribunal, *l'uissier de l'auditoire* (2) ou *de la cohue* (3), disent les textes. Elle est conçue dans des termes identiques à ceux employés dans les trois banies à la paroisse. Bien entendu l'annonce que le passement du décret aura lieu aux prochains plés et la visite des héritages qui terminaient chaque banie manquent à cette dernière criée.

Les *opposans et contredisans* qui n'ont pas fait valoir leurs droits sur le fonds lors des précédentes criées ne doivent pas y manquer alors sous peine de les perdre. Les noms des opposants et les causes de leur opposition sont enregistrés au greffe (4). A cette époque où tant de droits divers s'enchevêtrent sur un même fonds ils forment souvent une longue énumération (5). Parfois un opposant se fait délivrer par le viconte une lettre constatant qu'il a rempli la formalité nécessaire à la conservation de ses droits (6). Ceux qui se sont ainsi présentés sont « réservés et demeurent entiers à eus venir opposer à lad. vendue jusques autres prouchains plès » : c'est-à-dire, le viconte passe outre à ces oppositions, comme le faisait auparavant le sergent, et il renvoie à la session

(1) Nouveau Stille, f° 74v°, col. 1, l. 29 — cf. *supra*, p. 365.

(2) H. 2202, (St-Etienne), 13 Mai 1422, (Appendice, N° 41).

(3) H. 243, (Ardennes), 17 Mars 1421 (1422 n. s.)

(4) Nouveau Stille, f° 75, col. 1, l. 12.

(5) Par ex. Sépulcre, liasse N° 60 — lors du décret passé le 21 Février 1453 (1454 n. s.) d'une place ou masure paroisse S. Pierre et de terres aux environs de la ville (à Hérouville) — se présentent : Phot de Clinchamp écuyer, Vincent Esnault et sa femme, Estienne Queuret, les attournés ou procureurs des prêtres de St Pierre, ceux des trésoriers de cette église, ceux des religieux de l'Hôtel-Dieu, les enfants Colin Lelandoys, Robin Fleury et sa femme, Jehan Saalles, Rogier Lecloutier ; — par contre Jehan Autin vient déclarer que jamais il ne demandera rien sur ces héritages ni ne s'opposera à lad. jurée.

(6) H. 243 (Ardennes) — 23 Mai 1425 — Comme les religieux d'Ardennes font décréter pour les arrérages de leur rente l'héritage d'un certain Lescuier assis sur le Marché, un autre crédirentier, Colin Patrice, ayant droit sur ce fonds requit après la criée en cour une lettre du viconte constatant que le procureur des religieux reconnaissait qu'il demeurait « entier à soy venir opposer et mettre ou faire mettre opposition à l'encontre de lad. jurée par vertu de ses lettres ».

suivante de ses plès, quinze jours plus tard, l'examen de ces prétentions. Du reste ces opposants sont généralement tous des créanciers du saisi désireux d'avoir leur part du prix de l'adjudication ; les contredisants qui prétendent la saisie dirigée à tort sur un immeuble leur appartenant auront ordinairement fait connaître leur opposition dès les premières criées.

C'est à ce moment que les enchérisseurs se décident à proposer un prix supérieur à celui mis par le saisissant. A l'époque que nous avons étudiée, en pleine guerre de Cent Ans, il est rare de voir plusieurs amateurs se disputer un immeuble à coups de surenchères (1). — Par suite la règle interdisant de passer le décret si le prix offert pour l'immeuble dépasse le double du montant de la dette (2) devait bien rarement avoir à s'appliquer. D'ailleurs il n'est pas nécessaire que la dette seule du saisissant atteigne ainsi la moitié du prix : On y ajoute, pour avoir la somme totale dont l'immeuble est grevé, le montant des créances connues par les oppositions (3). Les actes de la pratique ne font jamais allusion à cette règle : ce sont les immeubles saisis qui se trouvent insuffisants pour satisfaire tous les créanciers.

Consultation de la Cour. — 4) Le viconte consulte les « *saiges et assistens de la court* » ; il demande aux praticiens qui garnissent ses plés si les « *sollempnitez en tel cas* » ont été duement observées. Sur leur réponse affirmative, « *par leur conseil* », après avoir « *oi leur advis et oppinion* », il va passer le Décret de l'immeuble saisi. Cette consultation des *saiges* n'est pas une simple formalité : A cette époque encore dans les procès ce sont les jugeurs garnissant la cour qui *trouvent* la sentence : le viconte la promulgue et la fait exécuter à la requête du gagnant.

Prononcé du Décret. — 5) Mais le passement même du Décret est l'œuvre du viconte. La formule qu'il prononce se décompose en deux parties, l'une positive et l'autre négative. La première est

(1) Par ex. : 3 enchérisseurs le 3 Oct. 1427 (Cartul. Calix, f° 86) ; E. Colin de Vernay, p. 708 — 1er Sept. 1414 — plusieurs enchères — ; H. 221 — (Ardennes) — 12 Juin 1428, — etc.

(2) Nouveau Stille, f° 74v°, col. 2, l. 10 avant la fin ; pour les héritages nobles le Stille exige que la dette monte aux deux tiers du prix.

(3) Ord. de 1462, f° 29r°, col. 1, ligue 13.

l'adjudication de la propriété de l'immeuble au plus offrant et dernier enchérisseur avec la promesse de la garantie : « Nous passasmes et adjugasmes aud. (couvent enchérisseur) lesd. places, comme au plus offrant et derrain enchérisseur, pour en jouir et exploitter, eulz et leurs successeurs, comme de leur propre héritage, et leur estre garantis de justice » (1).

La deuxième a pour objet de proclamer l'extinction de tous les droits qui n'ont pas été conservés par une opposition régulière : « Et en furent tous absens, opposans ou contredisans forclos et déboutés ».

Souvent le viconte ajoute : « Et à ces présentes (lettres) meismes et adjoustasmes le décrept et auctorité de Justice » (2). Le *Décret*, dont le nom s'est étendu à toute cette procédure, c'est proprement cette double déclaration du viconte transmettant la propriété à l'adjudicataire et éteignant les droits des tiers qui ont négligé de former opposition (3).

Ces formules du Décret dans les actes concrets tranchent une question sur laquelle on a beaucoup discuté : Du créancier saisissant, du débiteur saisi et de la Justice, quel est le vendeur ? En Normandie, à cette époque, il n'y a pas de doute possible : C'est le viconte qui déclare expressément adjuger l'immeuble et promet la « *garantie de Justice* » (4). D'ailleurs, on a pu déjà remarquer que la procédure débute par la mise de l'immeuble en la main du roi ou de Justice (les deux termes sont équivalents). Dès la rédaction du contrat donnant naissance au droit du créancier le débiteur déclarait, avons-nous vu (5), mettre ses héritages dans la main du roi sous la condition suspensive qu'il ne s'acquitterait pas de ses obligations. La saisie n'a donc pas porté seulement sur la

(1) Cf. Appendice, N° 41, et Sépulcre liasse N° 60 — 21 Février 1453 (1454 n. s.), où le viconte promet aux acquéreurs que les immeubles vendus devront « leur estre *garantis par justice* ainsi que de raison », etc ; v. plus loin en détail dans quelle mesure cette purge est efficace — La formule mentionne parfois le prix pour lequel l'immeuble a été adjugé : Sépulcre, liasse N° 85, — 5 Oct. 1434, etc.

(2) H. 243 (Ardennes), — 17 Mars 1421 (1422 n. s.) ; 10 Octobre 1438, etc.

(3) Cf. ce que dit Loyseau, Traité du déguerpissement, III 7, 6 : « Et après ces solennitez l'adjudication de l'héritage se fait en pleine audience par le juge et pour cette cause nous l'appelons Décret ».

(4) De même dans Beaumanoir N° 1593 — cf. sur ce point : Esmein, *Etudes sur les contrats dans le très ancien droit français*, p. 173.

(5) *Supra*, p. 347, note 3.

possession, mais aussi sur la propriété, et un double transfert du droit réel s'est opéré : Il a passé de la tête du saisissant sur celle du roi lors de la saisie par le sergent ; puis, lors du Décret prononcé par le viconte, le roi, par l'intermédiaire de l'officier qui le représentait, l'a remis à l'adjudicataire. Cette propriété dont le roi a la garde avec la charge de s'en dépouiller au profit de celui qui offrira de l'immeuble un prix destiné à payer les créanciers qui ont des droits sur lui, n'est pas sans faire penser à la situation d'un fidéicommissaire. Ce passage de la propriété aux mains du roi s'explique fort bien par l'origine de la procédure du Décret, ancien mode d'exécution des créances royales dont l'usage a été accordé aux particuliers : Il s'empare toujours de l'immeuble comme s'il appartenait à un de ses débiteurs, mais maintenant il distribue le prix qu'il en trouve aux créanciers du saisi.

Mandement d'exécuter et ensaisiner. — 6) Après la propriété, la possession : Le viconte rend un mandement pour ordonner à tout sergent de la viconté qui en sera requis par l'acquéreur de mettre ce dernier en possession et saisine des immeubles décrétés « et les en faire jouir et user plainement et paisiblement, eulz et leurs successseurs (ou leurs hoirs), comme de leur pur et propre héritage » (1).

Mais souvent le viconte ne peut dès ce moment rendre ce mandement de mise en saisine : en présence d'oppositions, allons-nous bientôt constater, l'adjudicataire préfère laisser l'immeuble en main de justice jusqu'à ce qu'un jugement définitif les ait écartées.

Taxation des frais. — 7) Le viconte taxe le montant des frais de procédure, des *despens* ; il déclare les *accorder* au saisissant, c'est-à-dire il lui permet de s'en payer sur le prix de l'immeuble et en général sur tous les biens obligés à sa dette. Lorsque l'acquéreur est le créancier saisissant, le viconte ajoute dans le mandement aux sergents de la viconté touchant la mise en possession une disposition relative à ce recouvrement des dépens sur les biens du débiteur. Après leur avoir commandé d'ensaisiner et faire jouir il

(1) H. 2202 (S. Etienne), 13 Mai 1422 (Appendice N° 41).

continue (1) : « Et aussi de faire justice desd. despens selon ce que requis en seroient sur tous les biens », etc.

Le montant de ces frais pour les deux premières parties de la procédure s'élevait à 25 ou 30 sous tournois pendant la première moitié du XVe siècle (2).

Rédaction d'un titre. — Enfin l'acquéreur de l'immeuble requiert le viconte de dresser et sceller une lettre contenant le récit de la procédure. Ces lettres sont avec les Stilles notre principale source d'information sur le Décret. Elles se composent de deux parties très inégales : 1) un rapide exposé des titres en vertu desquels le créancier a pu engager la saisie, autrement dit des lettres obligeant l'immeuble directement ou l'ensemble du patrimoine auquel il appartient ; — 2) Le récit de la procédure suivie : Le viconte relate les actes de procédure dont il a été le témoin ou l'auteur ; par suite tout le premier acte de la procédure (notre paragraphe A) est rapporté au style indirect, c'est le *record* fait sous serment par le sergent. Le viconte du reste rend siennes ses déclarations en disant qu'il y ajoute *plainière foy*. Le récit de la procédure est mené jusqu'au point précis où nous l'arrêtons ici : le mandement aux sergents et la taxation des dépens. — Le tout est scellé du scel aux causes de la viconté comme les jugements. Parfois, *pour greigneur congnoissance*, le viconte y fait ajouter le scel des obligations (3).

§ C. — **Les « seconds Plés » : Examen des Oppositions et procédure d'Ordre Effet extinctif du Décret**

Fin de la procédure en l'absence d'Oppositions. — Si aucune opposition ni *pour fons* ni *pour rente* n'a été précédemment formée, la procédure est terminée après le passement du Décret par le viconte : L'acquéreur se fait ensaisiner par un sergent dans

(1) Cart. Calix, f° 71 — 6 Mars 1431 (1432 n. s.) — etc.

(2) 25 s. t. dans l'acte cité dans la note précedente ; 30 s. dans H. 243 (Ardennes), 7 Oct. 1434 ; 30 s. t. dans Cartul. du Trésor S. Pierre, f° 91v°, — 6 Juill. 1425 ; 27 s. 6 d. dans Sépulcre, liasse 14 — 25 Janvier 1427 (1428 n. s.), etc.

(3) Par ex.: H. 2202 (St Etienne) 28 Avril 1396 (Appendice N° 34) ; — Sépulcre, liasse 27 ; — 26 Juin 1453 ; et liasse 58 — 21 Janvier 1429 (1430 n. s.), etc.

la forme ordinaire (1); il paye son prix au créancier saisissant jusqu'à concurrence de la dette et pour le surplus au saisi. Si l'adjudicataire était le saisissant lui-même (2), il n'avait bien entendu que ce surplus du prix à acquitter. Pour le forcer à payer, le viconte peut commander aux sergents de saisir tous ses biens et même de recourir à la contrainte par corps (3).

Quand le saisissant est ainsi devenu propriétaire du fonds, la rente pour le défaut de paiement de laquelle il a fait décréter l'héritage obligé s'éteint par confusion.

Les décrets où aucun opposant ne se présente ne sont pas rares encore au XV[e] siècle : Quand aucun enchérisseur n'est venu ajouter au prix mis par le saisissant, il y a peu de chances que ce prix soit beaucoup supérieur au montant de sa créance ; si le saisissant adjudicataire est le premier en rang , c'est à-dire si sa rente sur le fonds décrété est la plus ancienne, un crédi-rentier postérieur a tout intérêt à ne pas faire connaître son existence : on verra bientôt pourquoi.

Effet des oppositions pour fons. — L'adjudicataire refuse de se laisser ensaisiner de l'immeuble dont la propriété vient de lui être transmise dans deux hypothèses : 1) En présence de *contredisans*, ou *opposans pour fons* : la reconnaissance de leurs prétentions aurait pour effet d'annuler toute la saisie et le Décret et de le contraindre à remettre l'immeuble hors de ses mains. Pour éviter des procédures, un règlement de compte, des frais, l'adjudicataire (que ce soit un tiers acquéreur ou le créancier saisissant,

(1) Cf. *supra*, p. 191 — Au dos d'une lettre de décret: H. 227 (Ardennes), 23 Mai 1425, se trouve le procès-verbal d'ensaisinement : à l'Appendice N° 45.

(2) E. Colin de Vernay, p. 104 — 26 Juin 1410 — quittance délivrée par le saisi au saisissant adjudicataire : — « Raoul Tiphaigne et maistre Jehan T. frères... reconnaissent avoir eu et receu de Marquet Harelle la somme de quinze livres t., en quoy led. Marquet estoit tenu à eulx à cause des héritages contenus et devisés es lettres cy-annexées ; lesquieulx héritages led. Marquet avoit mis à pris et lui estoient demourés comme au plus offrant et derrain enchiérisseur — De laquelle somme lesd. frères se tindrent pour bien poiés et contens et en quitterent led. Marquet et tous autres aians cause de lui et l'en promistrent délivrer et acquittier vers tous ceulx qui aucune chose lui en vouldroient demander, et par tant se consentirent et accordèrent que led. Marquet et ses hoirs puissent jouir et exploittier desd. héritages comme de son propre, ainsy qu'il en sera tenu poier les rentes contenues esd. lettres anneuxées — Et quant, etc. Oblige biens, etc. »

(3) Cf. Sépulcre, liasse 56 — 10 Janvier 1424 : Appendice N° 43.

peu importe ici) préfère attendre l'issue du procès engagé (1). — L'immeuble demeure « devers justice en garnissement ».

Introduction d'une procédure en ajournement à venir recueillir ou renoncer. — 2) L'adjudicataire est le créancier saisissant lui-même et la saisie a été décidée en raison du non-paiement des arrérages d'une rente ; il pense que sur le fonds décrété existent des rentes postérieures en date à la sienne : Il va recourir à une procédure que l'on connaît bien déjà et rechercher ces crédirentiers postérieurs, afin de les ajourner pour venir recueillir le fonds grevé de sa rente ou renoncer à leurs propres rentes. C'est un ajournement à venir *recueillir ou renoncer* (2), qui se greffe sur la procédure du Décret. — Le but poursuivi est d'abord l'extinction de certaines rentes que le passement du Décret ne suffisait pas à produire ; mais aussi, l'explication d'une telle démarche est le désir que nous avons déjà rencontré de conserver sa rente plutôt que de recouvrer le capital qu'elle représente (3) ; en outre, ces crédirentiers postérieurs répondent sur tous leurs biens du paiement des arrérages échus (4). — Cet emploi de *l'ajournement à venir recueillir* en pareil cas repose nécessairement sur une fiction : il faut que l'on ait assimilé le débirentier qui a laissé saisir le fonds au tenancier qui a délaissé. Sinon comment pourrait-on convoquer à venir recueillir ?

Deux actes (5) des premiers mois de 1425 (n. s.) nous font connaître ce curieux mélange des deux procédures : le saisissant, aussitôt après le prononcé du Décret par le viconte a déclaré laisser « lesd. héritages en main de justice afin qu'ils fussent baillés parmi la main du roi » ; car il a « entendu que aucunes

(1) Par ex.: G. Cartul. S. Pierre, f° 362v°, — 8 Février 1391 (1392 n. s.) ; H. Trinité — 14 Juillet 1412 ; H. 243 (Ardennes) — 5 Sept. 1425 (Appendice N° 46), etc.

(2) Cf. *supra*, p. 331 et ss.

(3) Cf. *supra*, p. 334. — Souvent lorsque le crédirentier saisissant s'est vu adjuger le fonds faute d'enchérisseur, il s'empresse de le reconcéder à bail moyennant une rente égale à celle qu'il y percevait auparavant — Cf. par ex.: E. Colin de Vernay, p. 35 — 17 Mars 1409 (1410 n. s.) ; — p. 565 — 28 Août 1413 —, etc.

(4) P. 336 *supra*.

(5) Sépulcre, liasse 56 — Lettres du viconte du 9 Janvier et du 10 Janvier 1424 (1425) : Appendice N° 43 ; — Cartulaire du Trésor S. Pierre, f° 142 — Lettre du viconte du 20 Mars 1424 (1425) — : Appendice N° 44.

personnes disoient avoir droit de prendre aucunes rentes sur lesd. héritages » ; il veut faire « aproucher » (ajourner) ces personnes « qui dient y avoir rente afin de y renoncer à leur rente ou recueillir lesd. héritages afin de faire lad. rente à l'avenir comme aisnée (à la sienne) et paier les arrérages et coustages ».

En conséquence le viconte rend un mandement faisant droit à cette requête : 1) Les sergents devront ajourner (1) à comparaître tous ceux que le saisissant adjudicataire leur désignera nommément —; 2) Ils devront procéder à une nouvelle série de trois bans ou criées « à l'oye de la parroisse » : — 3) « L'enchère en passera aux plès suivans le derrain (dernier) ban ». — Il y a ici un curieux mélange de deux institutions : ces criées sont dans une certaine mesure la reprise du Décret, puisqu'il y aura de nouvelles enchères et une nouvelle adjudication. Mais ce sont aussi les criées de la purge en usage dans l'ajournement à venir recueillir ou renoncer pour éteindre le droit des crédirentiers inconnus que l'on ne peut faire ajourner nommément (2).

Ainsi, comme en cas d'ajournement à venir *recueillir ou renoncer* ordinaire, aucun crédirentier *puisné* (postérieur) ne pourra se dérober : chaque crédirentier connu sera nommément ajourné et devra, qu'il renonce ou recueille, contribuer à payer les arrérages et frais de procédure du crédirentier *aisné*, ici le saisissant adjudicataire. — Mais la voie d'exécution employée a été la procédure du Décret : L'adjudication a été prononcée, le saisissant, de crédirentier premier en rang, est devenu propriétaire, « et en avoient esté tous autres forclos et déboutez ». Comment admettre que ces crédirentiers privés de l'exercice de leur droit par le décret puissent encore être admis à recueillir le fonds ?

On a concilié les deux procédures en leur permettant d'offrir une folle enchère, de se faire adjuger l'héritage en le payant un prix plus élevé que l'enchère du saisissant adjudicataire. — Le crédirentier *puisné* peut se décider à recueillir, dans l'espoir de ne pas entièrement perdre le capital de sa rente, et offrir sa surenchère alors que dure encore la session des plès où le

(1) Cf. Ordonnance de 1462, f° 30, col. 2, l. 12.
(2) Cf. *supra*, p. 339.

Décret a été prononcé : Les séances de ces plès tenues dans la même semaine sont considérées comme constituant un seul et même plet. En ce cas, sa folle enchère est immédiatement admise et le fonds saisi lui est adjugé par le viconte « comme au plus offrant et derrain enchérisseur ». — S'il ne se présentait pas avant la fin de cette session, il faudrait recommencer les criées avant que l'on admît une surenchère, comme en témoigne l'acte du Cartulaire du Trésor de Saint-Pierre.

Il devait être tout à fait exceptionnel que l'on en vint là. Il fallait que les crédirentiers postérieurs jugeassent leur situation tout à fait désespérée et qu'ils aient eu l'espoir de rester inconnus au crédirentier *aisné* : sinon, ils avaient tout intérêt à intervenir plus tôt dans la procédure pour conserver leurs droits par une *opposition pour rente*. A n'importe quel moment le crédirentier saisissant pouvait présenter au crédirentier opposant, s'il était *puisné*, l'alternative de recueillir ou renoncer. Le crédirentier *puisné*, s'il n'avait pas l'assurance de rester définitivement ignoré, avait tout intérêt à se décider le plus vite possible : S'il acceptait de recueillir avant l'engagement de la procédure de saisie, c'est lui qui la dirigeait ; s'il se présentait au moins avant le passement du décret, il n'avait pas à payer de surenchère et des frais de procédure doublés : ils retombaient à sa charge si le débirentier saisi était insolvable et la valeur du fonds peu supérieure au montant de la créance due au crédirentier *aisné*.

Que cette substitution d'un crédirentier *puisné* au crédirentier *aisné* soit possible au cours de la procédure du Décret, la pièce du Sépulcre nous l'apprend : les chaplains de Saint-Pierre qui se décident après le passement du Décret à mettre une folle enchère pour sauver leur rente n'ont refusé de recueillir dans ces conditions que par ce qu'ils croyaient leur rente *aisnée*, antérieure en date à celle du créancier saisissant. Le lendemain, reconnaissant leur erreur et pour ne pas tout perdre, ils ont recouru à la dernière ressource qui leur était offerte : surenchérir avant la fin de la session des plès. S'ils ne l'avaient fait, le saisissant adjudicataire (en l'espèce les chanoines du Sépulcre) aurait obtenu un jugement établissant la postériorité de leur rente; puis il les aurait contraints à recueillir ou renoncer : recueillir, ils ne l'auraient pu qu'après un recommencement de la procédure et un nouveau

passement par Décret (1) avec tous les frais inhérents ; — renoncer c'était perdre entièrement le capital de leur rente et payer néanmoins tous les arrérages et frais dus aux chanoines. Leur opposition leur aurait donné le droit de fournir à la distribution des deniers qui clôt la procédure de Décret ; mais le fonds avait été mis à prix et adjugé vingt livres tournois et les arrérages du crédirentier *aisné* adjudicataire se montaient à vingt et une livres !

Cet emploi de la convocation à venir recueillir ou renoncer n'avait plus de raison d'être quand un enchérisseur autre que le saisissant se présentait : le saisissant conservait sa rente en ce cas par une stipulation expresse, a-t-on remarqué précédemment ; il rentrait en outre dans ses arrérages et ses frais de procédure. Les rentes *puisnées* conservées par des oppositions subsistaient pour l'avenir et, pour leurs arrérages, leurs créanciers fournissaient à la distribution des deniers de l'enchère. Le mélange des deux procédures paraît un remède essayé pour garantir les crédirentiers *aisnés* de l'insolvabilité chronique des débirentiers et de la dépréciation des immeubles, conséquence de la guerre et de l'invasion : la prise de Caen par Henri V se place en 1417 et les textes que nous venons de discuter sont de 1425.

Distribution du prix aux créanciers. — En présence d'opposants qui demandent seulement à prélever une part du prix de l'immeuble pour se payer de leurs créances et qu'il ne peut ou ne veut placer dans l'alternative de recueillir ou renoncer, l'adjudicataire se laisse ensaisiner aussitôt après le Décret. Mais il faut entamer une procédure spéciale pour réaliser la répartition du prix entre les divers ayant-droit. C'est ce que nous appelons la procédure d'*Ordre*.

1) *Consignation du Prix.* — Tout d'abord l'adjudicataire doit consigner le montant de son enchère. S'il tarde, le viconte, à la requête d'un quelconque des opposants, mande aux sergents de procéder par toutes voies dues, y compris la contrainte par corps, pour amener l'adjudicataire à mettre son prix en main de justice (2).

(1) Arg. la lettre du cartulaire du Trésor.

(2) Cartul. Calix, f° 87, — Lettres du 3 Octobre 1427 — et du 12 Novembre 1427 — Un

L'ordonnance d'Echiquier de 1462 enjoint par une disposition expresse aux adjudicataires de faire cette consignation de leur prix avant la seconde session de plés tenue après celle où le Décret a été passé, c'est à dire dans un délai d'un mois. — Si l'adjudicataire est lui-même opposant et s'il y a procès sur le rang des créances, le garnissement doit être opéré avant les prochains plés, c'est-à-dire dans les quinze jours. Il ne peut invoquer comme une excuse pour ne pas consigner qu'en fait tout le montant de l'enchère devra lui revenir étant donné le rang et l'importance de sa créance, chose fréquente en cas d'adjudication au créancier saisissant (1).

Un autre arrêt de règlement plus rigoureux défendra, en 1501, de mettre l'adjudicataire en possession s'il n'a consigné préalablement (2). Cette règle était peut-être déjà en vigueur à Caen au cours du XVe siècle, car les adjudicataires s'appuyaient en sens contraire sur le fait qu'ils n'avaient pas pris possession de l'immeuble pour refuser de consigner. Du reste, ce raisonnement n'était déjà pas admis par le viconte de Caen en 1425 : L'adjudicataire avait refusé de mettre son prix *en garnissement devers justice*, parce que le fonds décrété était lui-même demeuré en main du roi pour attendre l'issue d'un procès sur la propriété ; le créancier saisissant le fait condamner à consigner son prix néanmoins. (3)

Les sommes ainsi consignées n'étaient pas remises aux officiers royaux : On les déposait chez un bourgeois désigné par le viconte.

L'ordonnance de 1462 pourtant permettra aux adjudicataires de surseoir au garnissement au cas où il « y aura aucune opposition pour fons », et où par suite ils ne seront pas en possession.

opposant requiert le lieutenant général du viconte d'arrêter prisonnier l'adjudicataire jusqu'à ce qu'il ait mis le prix en main de justice, et un mandement est rendu en ce sens. Ces lettres ont pour objet de relater le procès que se font les crédirentiers opposants touchant des rentes dont l'existence sur le fonds était contestée : H. 2202 (S. Etienne) — 5 Mai 1472 : Appendice N° 50, est un bon exemple de mandement rendu par le viconte en ces circonstances.

(1) Lerouillé : f° 29vo, col. 2 l. 11 — Dans l'acte du Cartulaire de Calix le garnissement est ordonné le lendemain même du jour où a été passé le décret, durant la même session des plés, — en raison du procès engagé entre les opposants : l'adjudicataire même est un de ces opposants.

(2) Lerouillé, f° 33vo, col. 2 *in fine*.

(3) H. 243 (Ardennes) — 19 Juillet et 5 Septembre 1425 (Appendice, N° 46) ; Au contraire dans H. 221 (Ardennes) — 12 Juin 1428 —, l'adjudicataire invoque l'existence d'une opposition pour fons et est admis à ne pas consigner tant qu'il n'aura pas la jouissance de l'héritage.

Il semble donc que l'usage suivi à Caen au XVe siècle puisse s'indiquer ainsi en résumé : 1) L'adjudicataire peut être contraint sur la requête de tout opposant à consigner immédiatement dans deux cas : s'il est lui-même opposant et qu'il y ait procès, — ou, indépendamment de sa qualité, dès qu'il s'est fait mettre en possession ; — 2) En tout cas, il doit consigner dans le délai d'un mois après le décret, c'est-à-dire avant ces *seconds plés* suivant le décret où doit avoir lieu la distribution des deniers entre les créanciers.

2) Confection de l'Etat. — A cette session des plés, la seconde après celle où a été passé le décret, l'adjudicataire est tenu de présenter en cour au viconte *l'état de la jurée*, c'est-à-dire un projet de répartition du prix entre les opposants selon l'ordre de préférence que la coutume accorde à leurs créances (1). Malheureusement aucun de ces projets n'est parvenu à notre connaissance. Néanmoins des actes concrets nous permettent encore de contrôler l'application pratique des dispositions du Stille et de l'ordonnance de 1462 pour cette partie de la procédure : L'état définitif relatant la distribution des deniers était porté sur un registre, le « *registre des estats de la viconté* », tenu au greffe de la viconté. Des extraits de ces registres demandés par les moines de S. Etienne se trouvent encore dans le fonds provenant de cette abbaye (2). On rencontre aussi quelques mandements du viconte en forme (3), scellés et sur parchemin, requis par l'un des créanciers et ordonnant aux sergents de la viconté de contraindre au besoin l'enchérisseur à verser à ce créancier la somme qui lui revient sur le prix. Très peu de ces mandements sont parvenus jusqu'à nous. Peut-être les créanciers ne s'en faisaient-ils pas délivrer ordinairement, se contentant des mentions portées sur le registre. Peut-être aussi prenait-on peu de soin de les conserver une fois les sommes payées : l'opération que ces lettres relatent n'a pas pour objet de

(1) Nouveau Stille, f° 75, col. 1 l. 24 ; — Ord. de 1462, f° 29vo col. 2, l. 24.

(2) H. 2165 (S. Etienne) — Extrait de registre — 8 Novembre 1510 ; — H. 2268 (S. Etienne) — du 15 Mars 1521 (1522 n. s.) ; — H. 2165 (S. Etienne) — Extrait des registres du greffe de la viconté de Caen en date du 30 Sept. 1517 ; — H. 2165 (S. Etienne) — « Extraict du registre des estats de la viconté de Caen » —16 Avril 1528 — ; Cf. Appendice N° 52.

(3) H. 2203 (S. Etienne), 16 Nov. 1524 — ; H. 2165 (S. Etienne), 12 Octobre 1519. — Appendice N°s 51 et 53.

créer une situation juridique durable dont on ait toujours intérêt à conserver entre les mains une preuve préconstituée ; c'est un simple réglement de compte et non une transmission de droits réels comme le Décret.

Ces *états de jurée* appartiennent, il est vrai, tous au début du XVIe siècle ; par suite nous ne pouvons être absolument certains que les choses se passaient exactement ainsi dans la première moitié du XVe siècle. Mais il est probable que l'ordonnance de 1462, sur ce point comme sur les autres, n'a fait qu'enregistrer la coutume en vigueur. A partir de l'instant où elles ont eu atteint leur complet développement, à la fin du XIVe siècle, toutes ces procédures d'exécution, n'ont plus guères changé pendant longtemps.

Aussitôt le Décret passé par le viconte, afin de rendre possible la confection de l'*état* par l'adjudicataire, les créanciers opposants doivent fournir à ce dernier leurs *lettres et escriptures.* (1) Il pourra ainsi déterminer l'ordre dans lequel chacun devra être colloqué sur le prix et pour quelle somme. Si des contestations s'élèvent entre eux le procès peut être immédiatement commencé (2), le lendemain même du jour où a été prononcé le Décret, durant les mêmes plés. — En outre l'adjudicataire doit rechercher s'il n'y a pas sur le fonds des rentes foncières anciennes que le Décret ne saurait purger et dont les créanciers ne se sont pas encore fait connaître (3). L'immeuble a généralement été enchéri à un prix représentant sa valeur abstraction faite de ces charges : l'adjudicataire à ce moment ignorait leur étendue et même leur existence. Par suite il doit commencer par *deffalquer*, *rabbattre* du montant de l'enchère une somme représentant le capital de chacune de ces rentes qu'il devra acquitter à l'avenir. Reste seul à distribuer le *cler* qui demeure du prix une fois cette défalcation faite.

Les procès retardent souvent durant de longs mois cette liquidation; ainsi le 6 Mai 1431 il intervient encore une transaction entre deux opposants à un Décret passé le 27 Septembre 1427 (4) ;

(1) Nouveau Stille, f° 75, col. 1, l. 21 ; cf. Ord. d'Echiquier de la St Michel 1497 — dans Lerouillé f° 33, col. 1, dernier alinéa.

(2) Par ex.: Cartul. Calix, f° 86 — Le décret est passé le 2 Octobre 1427 et le procès entre les opposants commence le 3 octobre.

(3) Ord. de 1462, f° 29vo, col. 2, l. 14 — cf. *infra*, p. 389.

(4) Cartul. Calix, fos 85 et 90.

le 30 Janvier 1431 (n. s.) un opposant fait appel devant l'Echiquier d'une condamnation prononcée en assise et le Décret est du 12 Juin 1428 (1). Chaque créancier s'efforce naturellement de faire écarter ceux dont le droit sur le fonds (2) ne paraît pas absolument indiscutable ou tente d'établir que sa rente est de création plus ancienne, est « *aisnée* » (3). On rencontre fréquemment des transactions où le saisissant devenu adjudicataire paye une somme à un crédirentier pour qu'il retire son opposition et renonce à sa rente (4).

3) Ordre de Préférence des créanciers Opposants. — Le paiement des créanciers se réalise enfin en présence du viconte dans une séance des plés d'héritage de la viconté. L'état de distribution proposé par l'adjudicataire et modifié selon la solution des procès engagés, après avoir servi de base à cette répartition des deniers, est transcrit sur un registre spécial aux greffes de la viconté (5).

De quelle manière le montant de l'adjudication a-t-il donc été réparti entre les créanciers qui possédaient sur l'immeuble un droit réel leur permettant de faire opposition avant le passement du Décret ? Le même principe qui domine le système hypothécaire aujourd'hui comme dans l'ancienne Rome s'applique dans toute sa rigueur : *Prior tempore, potior jure.* Le créancier titulaire du droit réel *aisné*, c'est-à-dire le plus anciennement constitué sur le fonds, est d'abord intégralement payé ; puis celui dont le droit est immédiatement postérieur en date (*puisné)*, et ainsi de suite jusqu'à l'épuisement des deniers de l'adjudication ou jusqu'au paiement du dernier créancier ayant *ypotèque* sur l'immeuble. —

L'Ancien Stille (6) formulait ce principe dans toute sa netteté : « Par stille et usage les obligacions plus aisnées sont premièrement paiées ». Dès 1285 un arrêt de l'Echiquier que l'on a précédemment

(1) H. 243 (Ardennes) — Lettre du viconte du 12 Janvier 1428 (1429 n. s.) ; Lettres du bailli du 30 Janvier 1430 (1431 n. s.)

(2) La question de savoir si telle rente est bien une charge d'un certain fonds est fréquemment discutée : Nouveau Stille, f° 73 v°, col. 1, l. 1.

(3) Cf. par ex. H. 2042 (S. Etienne), f° 231 v° — 7 Mai 1414 où l'on voit deux crédirentiers s'efforçant chacun de prouver l'antériorité de sa rente.

(4) E. Colin de Vernay, p. 435 — 10 Décembre 1412.

(5) Au XVI[e] s. tout au moins — cf. *supra*, p. 384, note 2.

(6) C. 61 — p. 49, col. 2, dernière ligne.

cité (1) proclamait déjà que la première obligation constituée sur un fonds devait être intégralement payée avant la seconde, et cela même si cette première était une obligation *générale* et la seconde au contraire une obligation spéciale ; c'est-à-dire : Le créancier qui se présente comme titulaire d'une hypothèque générale frappant tous les biens du débiteur est placé dans l'ordre à la date de son titre tout comme celui à qui l'immeuble a été spécialement obligé. On ne fait aucune différence entre les bailleurs à rente foncière, les acheteurs de rentes constituées sur un seul fonds, les acheteurs de rentes sur tous biens, les titulaires d'un droit de contreplège ou les créanciers à qui l'*Obligatio Bonorum* inscrite dans leur contrat donne une hypothèque générale sur tous les immeubles de leur débiteur.

A première vue le Nouveau Stille (2) semble formel en sens contraire : « Les rentes foncières doibvent préférer toutes ypotè- « ques et autres rentes », et « esdictz opposans les seigneurs féo- « daux sont tousjours préférez ». C'est « quant les rentes foncières et anciennes sont vuidées et il ne reste que les rentes ypotèques nouvellement depuis quarante ans acquises [qu'] il convient regarder aux *ainsnesses* ». — Mais cette distinction entre les rentes féodales et foncières, d'une part, et les rentes constituées depuis moins de quarante ans, de l'autre n'est juridiquement intéressante qu'au point de vue du droit de suite et de la purge. Relativement à l'ordre des prélèvements et au droit de préférence elle constate uniquement un fait : Les seigneurs féodaux sont toujours les premiers payés de leurs cens et redevances, parce que toujours leur droit est le plus ancien ; les particuliers n'ont pu consentir à d'autres des droits sur leurs ténements avant la concession, origine à la fois de leur propre droit et de l'obligation de la terre envers le seigneur ; souvent aussi la rente foncière due au bailleur du fonds sera payée avant les rentes constituées sur le fonds. Mais cela cesse d'être vrai si le bailleur a constitué de telles rentes avant de fieffer son héritage : les créanciers de rentes *constituées* par le bailleur seront payés intégralement avant qu'il ne puisse rien réclamer pour les arrérages de sa rente foncière. Le Nouveau Stille

(1) *Supra*, p. 349 note 3.
(2) F° 75, col. 2, l. 61 ; — f° 75 v°, col. 1, alinéa 7e ; — f° 75 v°, col. 1, l. 14.

même le dit expressément : « S'il est ainsi que quant l'héritage fut fieffé, dont sourdit et vint lad. rente foncière, il fut subject en autres rentes, en ce cas les aisnez yroient devant et seroient les premiers payés » (1). Le créancier du bailleur pour une dette mobilière pourrait même, en vertu de l'*Obligatio Bonorum* consentie dans un titre antérieur à la fieffe, être payé préférablement à la rente foncière (2).

A notre époque (première moitié du XVe siècle) nous n'avons pas rencontré d'hypothèque spéciale garantissant le paiement d'une dette mobilière. Presque tous les opposants sont des crédirentiers.

Chacun doit faire la preuve du montant des arrérages qui lui sont dus. Parfois on stipule dans les baux ou les constitutions de rente qu'il suffira au crédirentier d'affirmer sous serment la somme à lui due. Cette clause n'était généralement accordée qu'à des établissements ecclésiastiques (3).

Enfin, pour ses dépens, c'est-à-dire les frais de la procédure de Décret dont il avait dû faire l'avance, le saisissant avait une créance privilégiée ; le montant en était tout d'abord prélevé avant le commencement de la distribution (4).

Naturellement, le reliquat du prix, s'il y en avait un, revenait au saisi et à ses créanciers chirographaires. — Si la valeur de l'immeuble était insuffisante pour le désintéresser complètement, le saisissant (comme du reste les opposants) pouvait faire saisir et décréter tout autre immeuble du débiteur en vertu de l'hypothèque générale que lui donnait l'*Obligatio Bonorum* écrite dans son titre (5).

(1) F° 75, col. 2 l. 5, avant la fin — Nous donnons à l'Appendice, N° 49, une transaction du 10 Avril 1448 qui montre dans une espèce concrète l'application de ce principe.

(2) Ceci suppose bien entendu qu'il jouit du droit de suite — cf. *supra*, p. 350.

(3) Cf. par ex. : H. 2041 (S. Etienne) f° 140 — 11 Janvier 1388 (1389 n. s.) — en faveur des religieux de S. Etienne : « Duquel défaut (de leur rente) les dis religieux ou le porteur de ces lettres seroient reçus par leur simple serment pour toute, etc., sans ce qu'ilz en fussent tenus à faire aucune desclaration devant justice, fors tant seulement au sergent à qui ladittc exécution seroit requise.

(4) Nouveau Stille, f° 75v°, col. 1 alinéa 7' — cf. les états de Jurée donnés à l'Appendice, N°s 51, 52, 53.

(5) Parfois le viconte prend la peine de mentionner ce droit du saisissant dans la formule du Décret : « sauf aud. (saisissant) requérir exécution de l'oultre plus où il verroit convenir ». — Cartul. de l'Hôtel-Dieu f° 102 — 26 Juin 1428 ; — Sépulcre, liasse N° 58 — 21 Janvier 1429 (anc. st.) — etc.

Étendue de la Purge résultant du Décret. — La procédure du Décret est alors terminée ; l'adjudicataire désormais en possession de l'immeuble peut en jouir paisiblement. Cependant, n'a-t-il pas à craindre d'être troublé par les prétentions de personnes ayant sur l'immeuble des droits qu'elles ont négligé de faire connaître par une opposition ? La formule du Décret, absolument générale dans ses termes, semble exclure la possibilité d'une telle hypothèse: Le viconte déclare « tous absens, opposans ou contredisans, forclos et déboutés », irrecevables désormais à se prévaloir de leurs droits sur l'immeuble. Mais cela n'est vrai que dans une certaine mesure : au point de vue seulement de la participation à la distribution du prix. Il faut avoir formé opposition pour prélever quelque chose sur les deniers de la Jurée (1). Mais, au point de vue général des effets extinctifs du Décret sur les droits ayant pour base le fonds saisi, la règle est loin d'être aussi simple.

Pratiquement, la question ne se posait qu'à l'égard des rentes dont les titulaires avaient négligé de faire opposition. On les rangeait en deux catégories ayant chacune un sort différent : 1) Les rentes *foncières*, c'est-à-dire les rentes ayant pour origine un bail en fieffe ou remontant à la concession primitive par le seigneur (droits féodaux), — et les rentes *anciennes*, c'est-à-dire constituées sur le fonds décrété depuis plus de quarante ans (2) ; — 2) Les rentes *nouvelles*, c'est-à-dire dont la constitution ne remonte pas à quarante ans (3). Ces dernières seules sont éteintes par le défaut d'opposition. Les autres crédirentiers perdent leurs arrérages, mais conservent le droit de venir à n'importe quel moment exiger de l'acquéreur qu'il les acquitte à l'avenir : « Aucun décret ne peult estre passé au préjudice des rentes foncières et anciennes pour faire perdre les rentes à ceulx à qui ilz sont deues. » —

Les effets de la procédure de purge qui termine l'ajournement *à venir recueillir et renoncer* sont, a-t-on remarqué sans doute, beaucoup plus défavorables aux porteurs de rentes : les cens et

(1) Nouveau Stille f° 75vo col. 1, alinéa 5 : Si les créanciers d'une rente foncière ne s'étaient pas opposés au décret, « ilz perdroient leurs arrérages, qui n'est seullement que nombre ».

(2) Nouveau Stille, f° 75 recto col. 2, — dernier alinéa et f° 75vo, col. 1, alinéa 5.

(3) f° 75, l. c.

les redevances seigneuriales survivent aux deux procédures, mais les rentes foncières et les rentes constituées anciennes sont éteintes par la purge de l'ajournement et ne bénéficient que d'un délai de faveur (1), tandis qu'elles échappent aux effets du décret. Ces dispositions du Stille montrent très clairement un vif désir de protéger les revenus des grandes familles, des *seigneurs féodaux*, en empêchant la nouvelle voie d'exécution d'éteindre leurs cens et leurs rentes.

Cet intérêt n'était plus aussi net quand il s'agissait du droit même de propriété. Quand un propriétaire avait laissé décréter son immeuble sans *contredire*, était-il encore recevable à faire annuler la procédure et à évincer l'acquéreur ? Il n'y a aucun texte sur la question à notre connaissance : Elle ne pouvait guère se réaliser dans la pratique ; un fonds se trouve toujours entre les mains, sinon de son propriétaire, du moins d'une personne qui se gère comme tel ou possède pour lui et qui, par suite, s'opposera à la saisie ou appellera son auteur en garantie. Au cas pourtant où cette hypothèse venait à se produire, le propriétaire devait être dépouillé de son droit quand il avait négligé de le faire valoir par une opposition que toute la procédure des criées était destinée à provoquer : la règle qui résulte des termes si généraux de la formule est l'extinction de tous les droits appartenant aux *absents*. La coutume introduisait une exception en faveur de créanciers auxquels elle était particulièrement favorable, mais l'extinction devait se produire partout où n'apparaît pas nettement une raison particulière de l'écarter.

Une raison de ce genre existait encore en faveur des droits réels appartenant à la dot d'une femme mariée : elle devait conserver ses rentes ou son droit de propriété, même si son mari avait négligé de former opposition. Nous n'avons pas malheureusement rencontré de textes établissant directement l'existence de cette exception. Mais elle est trop conforme aux tendances du droit des gens mariés en Normandie (2) pour n'y avoir pas été acceptée.

On connaît le vieil adage Normand : « Bien de femme ne doit jamais se perdre ».

(1) Cf. *supra*, p. 338.

(2) Inaliénabilité des immeubles dotaux : T. A. C. c. 4 § 1 et 2 ; 79 § 4, 80, § 5 *Summa de legibus*, c. 101 § 9.

Enfin, les servitudes semblent avoir subsisté sur les héritages décrétés sans que les propriétaires des fonds dominants aient eu besoin de former opposition : Jamais en effet on ne rencontre un opposant qui donne cette cause à son intervention dans la procédure et cependant il n'y avait guère au XV[e] siècle de *masnage* dans la ville de Caen qui ne fût sujet à des servitudes (passage, vue, tour d'échelle pour les réparations de la maison voisine, prise d'eau, etc.). Ce point néanmoins reste incertain (1).

Comparaison du Décret et de la Convocation en cas de Délais de Fieu. — Entre les deux voies d'exécution sur les immeubles que connaît la coutume au XV[e] siècle : la convocation en cas de Délais de fieu et le Décret, quels motifs décidaient le choix des crédirentiers ?

Ce choix même n'appartenait qu'aux créanciers d'une rente assise sur un fonds spécialement déterminé : Un créancier à qui l'*Obligatio Bonorum* écrite dans un contrat quelconque permet de faire décréter les immeubles de son débiteur ne peut naturellement l'ajourner à venir gager à tenir ou délaisser. En outre, le *délais de fieu* ne s'applique qu'aux fonds de terre, tandis que l'on peut décréter des rentes et autres immeubles.

Un crédirentier employait la voie de l'ajournement chaque fois qu'il conservait l'espoir de voir le débirentier gager à tenir et, par suite, celui de conserver sa rente pour l'avenir ; il consentait souvent à sacrifier ses arrérages pour obtenir ce résultat. Dans la même pensée il recourait au Décret quand, n'osant plus compter sur le tenancier actuel, il espérait que des tiers viendraient enchérir l'immeuble : en ce cas, il conservait sa rente et rentrait selon son rang dans tout ou partie de ses arrérages. Si l'ajournement *à venir recueillir* dirigé contre les crédirentiers *puisnés* n'avait pas pu se joindre au besoin à la procédure de Décret, les crédirentiers premiers en rang auraient évité toujours de recourir à celle-ci. Mais, grâce à l'ajournement, ils peuvent, à défaut de tiers enchérisseurs, appeler un crédirentier postérieur à recueillir le fonds et la charge de leur rente, comme

(1) Nous ignorons également la solution adoptée à l'égard des rentes viagères. Elles étaient rares à Caen à cette époque.

au cas où le tenancier délaissait sur la convocation en *délais de fieu*. — La procédure du Décret sauvegarde mieux les intérêts du débirentier et ceux des crédirentiers *puisnés* que le jeu des ajournements en *délais de fieu* et *à venir recueillir ou renoncer:* Dès qu'une procédure de Décret a été engagée et qu'un crédirentier a formé opposition, il conserve toujours le droit de fournir à la distribution des deniers du prix pour les arrérages échus de sa rente ; la renonciation à sa rente pour l'avenir que le crédirentier *aisné* a pu exiger de lui par l'ajournement greffé sur le Décret n'empêche pas qu'il soit un créancier opposant. — De même un reliquat du prix reviendra parfois au débirentier saisi après le paiement des crédirentiers effectué, alors qu'il n'aurait point osé gager à tenir estimant trop lourdes les charges du fonds. —

Le décret n'est jamais exercé que contre un débiteur ruiné : On n'a trouvé nulle part dans *son patrimoine* de biens meubles. Au contraire, la convocation en *Délais de fieu* peut être dirigée contre le débirentier dès que l'on a constaté l'absence de meubles sur le seul *fonds* obligé à la rente : le débirentier a pu le dégarnir parce qu'il veut le délaisser ou parce qu'il croit que la rente prétendue n'existe pas sur ce fonds, qu'il veut défendre et qu'il préfère la procédure *du délais de fieu* à celle de la *délivrance de namps* ou pour toute autre raison. — Moyen d'engager un procès sur le fond du droit, le Délais de fieu est aussi pour le crédirentier un procédé commode pour se procurer un titre entraînant en sa faveur l'*Obligatio Bonorum* et la faculté d'user à l'avenir de la procédure du Décret. Il a donc divers usages particuliers, tandis que le Décret est uniquement un moyen d'exécution.

SECTION III

La Saisie Mobilière

La procédure du Décret débute, avons-nous vu, par la discussion des meubles du débiteur. Ainsi les lettres munies du sceau royal et de la clause d'obligation ne comportaient pas seulement une saisie immobilière d'un caractère particulier, mais aussi un procédé nouveau d'exécution sur les meubles.

Cette saisie mobilière n'est pas à proprement parler une insti-

tution distincte ; elle n'est qu'un des premiers actes de la procédure de Décret. Seulement quand on trouve des meubles pour une valeur suffisante, ce qui n'arrive généralement que si la dette est faible, on se contente de les vendre et la procédure s'arrête là. — Il n'y a donc pas à lui chercher une origine propre : la force exécutoire découlant du sceau royal apposé à la lettre confère au créancier le pouvoir de requérir un sergent et à celui-ci le pouvoir de procéder ; la clause d'*Obligatio Bonorum* lui permet de s'attaquer à tous les meubles du débiteur, même à ceux non situés sur le fonds obligé à la rente.

Le fonctionnement de cette saisie dans la pratique peut être restitué dans ses détails grâce à trois actes contemporains provenant du chartrier de l'abbaye d'Ardennes (1) et à un jugement un peu antérieur de l'Échiquier (2). Le sergent requis par le créancier en vertu de ses lettres se transporte au domicile du débiteur : si ce dernier ne paie pas (3), il « prend par exécution » un objet qui lui paraisse avoir une valeur suffisante pour désintéresser le créancier (4). Remarquons qu'ici, à la différence de ce qui se passe dans la Justice manuelle, c'est le sergent qui opère la saisie et non le crédirentier : ce dernier n'a plus à intervenir du moment où il a remis ses lettres au sergent. Mais, comme dans la justice manuelle, le sergent aussitôt « fait assignacion d'icellui (l'objet saisi) voier vendre ».

Comme les immeubles aux origines du Décret, les meubles sont, même au XVe siècle, vendus par le sergent. Aucune différence sur ce point avec la Justice manuelle. Nos actes ne nous renseignent pas sur la forme de cette vente. Comme c'est le cas ordinaire pour toutes les ventes ou baux faits par la justice, il devait y avoir des enchères publiques : En effet le sergent relate

(1) H. 238 — 15 Avril 1428 — Record de Rogier Du Prest sergent, signé de lui et scellé du sceau des obligations de la viconté à sa requête ; — H. 236 — Lettre du viconte du 5 Mai 1433 (à l'Appendice N° 47) ; — Lettre du lieutenant général du bailli de Mars 1435 (1436).

(2) Registre 14, f° 31 et ss. — Pâques 1397.

(3) L'acte de Mars 1436 nous montre le débiteur payant au commandement du sergent.

(4) En 1397 — une pièce de meule et autres biens, le tout vendu 11 l. t.; — un gobelet d'argent vendu 65 s. 10 d. t. en 1433 ; — une pinte d'étain saisie pour une créance de 12 s. t. en 1428 ; — un « hanap d'argent grenete pesant trois buces » pour un terme de 17 s. t. d'après un acte du 22 Octobre 1392 (G. Cartul. S. Pierre, f° 114).

que l'objet saisi a été *adjugé*. Le prix était directement payé par l'acheteur au créancier. L'hypothèse d'un concours de créanciers ne devait pas être pratique : il suppose que le débiteur est en déconfiture et en ce cas il y aura toujours des immeubles saisis et la procédure du Décret suivra son cours ordinaire.

Le sergent allait enfin *recorder* sous serment la procédure devant le viconte qui rédigeait et scellait une lettre contenant ce record.

Dans cette procédure le sergent jouit d'un pouvoir d'appréciation d'une étendue considérable : le 15 avril 1428 (1) il saisit une pinte d'étain dans un hôtel rue de Gémare appartenant aux religieux d'Ardennes pour les arrérages d'une rente que le viconte de Caen prétendait due par eux au roi ; les religieux lui remontrent qu'ils ne devaient pas cette rente, que l'hôtel où il s'était transporté « estoit leur pour omosne, exempt de jurisdiction temporelle et que je n'y povoie ne devoie faire aucun exploict ». Alors le sergent ouvre une véritable enquête : « Je me suys, recorde-t-il, sur ce informé à plusieurs des voisins et autres gens créables et dignes de foy en très grant nombre ». Il trouve que réellement « ledit hostel estoit lieu d'aumosne, ... que aucun exploict de sergent en temps passé (n'y avait) esté fait », et que par conséquent il n'était pas sujet à cette rente. — De sa propre autorité, sans en référer au viconte, il a aussitôt « réintégré et remis lad. pinte et biens par moy prins dedens led. hostel franchement et quittement comme d'exploict fait à tort et contre raison, en ressaisissant lesd. religieux de leur droit, pocession et saisine ». — On peut rapprocher ce pouvoir juridictionnel du sergent de celui qu'il exerce en matière de délivrance de namps pour décider si le saisissant n'a pas des raisons valables de conserver en sa possession les objets saisis (2). Rien de ce pouvoir ne lui demeure dans la procédure du Décret immobilier, au moins au XV[e] siècle : Il n'y peut que prendre acte des oppositions qui seront jugées par les plés du viconte ou du bailli. Peut-être y jouissait-il du même pouvoir à l'époque ancienne où le prononcé même du Décret lui appartenait et où la partie essentielle de la procédure n'avait pas encore été transférée au viconte.

(1) Cf. la note 1 de la page précédente.
(2) Cf. *supra*, p. 314, note 5.

Cette remise au viconte de l'adjudication définitive d'où résulte la transmission de la propriété n'a pas eu lieu pour la saisie mobilière. Elle a conservé en plein XVe siècle l'aspect archaïque qu'offrait encore au siècle précédent le Décret des immeubles. Le peu d'importance des sommes pour lesquelles on la met en mouvement, l'absence de créanciers concurrents et par suite de procédure d'ordre ont permis de ne pas la compliquer par une intervention du viconte et de sa cour.



CONCLUSION

Le Recul de la Tenure héréditaire à Rente

A la fin de la guerre de Cent Ans, alors que va commencer la renaissance économique de la Normandie, le régime de la tenure à cens et à rente a déjà dépassé la période classique de son plus parfait développement. La propriété seigneuriale surtout est en recul très marqué avec la disparition des droits de mutation, l'exemption de plus en plus généralisée du gablage et de la coutume. La *tenure* en bourgage se rapproche de la propriété libre.

Diminution du nombre des fieffes. — Cette propriété, les bourgeois commencent à éviter maintenant de la partager entre un bailleur et un preneur par la fieffe : Le bail à rente foncière tend à devenir plus rare au milieu du XVe siècle, en même temps que les *ventes* se multiplient L'évolution est très nette dès les registres du tabellionnage de Guillaume Caudebec (1441) et de Jehan Lebriant (1447). — Dans les cas où, faute de disposer d'une somme suffisante lors du contrat, les acquéreurs de fonds ont dû employer le bail à rente, ils se préoccupent de s'assurer la possibilité d'acquérir néanmoins la pleine propriété en stipulant la faculté de racheter ou d'échanger la rente. Parfois même c'est l'aliénateur qui se réserve le droit de transformer le bail en une vente, en *exigeant* le rachat de la rente (1). — Cette tendance à

(1) E. Jehan Lebriant, f° 5 — 20 Juin 1447 — Un meneur baillant à fieffe un héritage de son pupille réserve à celui-ci le droit d'exiger le rachat de sa rente le jour de sa majorité.

substituer la vente au bail dans la mesure des possibilités économiques se traduit encore par la fréquente stipulation d'un prix *d'entrée* de plus en plus considérable dans les baux : avant de disparaître complètement, la rente devient un simple complément du prix (1). — La même évolution se constate dans les villes où l'histoire de la propriété a été étudiée (2) et il se serait sans doute produit beaucoup plus tôt à Caen sans la guerre anglaise : la fieffe, perfectionnée encore par l'adjonction de la clause d'*Amendement*, était l'instrument le plus propre à la remise en valeur des fonds ruinés, comme elle l'avait été à leur première appropriation aux débuts du Bourgage.

Substitution de la Rente personnelle à la Rente réelle. — La *tenure à rente* recule encore pour une autre cause : la rente constituée, assignée sur un fonds déterminé dont le tenancier se trouvait de ce fait placé dans une condition à peu près identique à celle du preneur à fieffe, cède peu à peu la place à la *rente personnelle*. Depuis le XIII[e] siècle, les acheteurs de rentes travaillent à étendre le gage garantissant leur paiement : à un droit fort mais limité sur un ou deux fonds, à l'assignat limitatif sur un immeuble déterminé avec la garantie d'un contreplège et de son hypothèque spéciale ils ont préféré l'hypothèque générale de l'*Obligatio Bonorum* et de la clause de *fournir et faire valoir*. —

Un fait capital dans l'histoire de la rente est cette introduction de l'*Obligatio Bonorum* comme clause de style dans les *lettres de roy* : en obligeant le patrimoine du débirentier dans son ensemble à garantir accessoirement le paiement de la rente, elle a transformé dans une certaine mesure toutes les rentes en rentes personnelles. Réalisée du coup pour les rentes foncières, cette innovation s'est vite étendue, grâce aux clauses de *fournir et faire valoir*, — *faire, payer et rendre*, à toutes les

(1) Par ex.: E. Colin de Vernay, p. 745 — 15 Déc. 1414 — Bail d'un masnage moyennant 20 s. de rente annuelle et 10 L t. *d'Entrée* avec 20 s. pour le vin du contrat ; — E. Jehan Desmaires, f° 18 — 28 Octobre 1435 — Bail d'une maison moyennant 40 s. t. de rente annuelle et 22 l. t. d'Entrée ; — E. Jehan Lebriant, f° 24 — 1[er] Janvier 1447 (1448 n. s.) — Bail d'un masnage moyennant 2 s. t. de rente annuelle et 100 s. t. d'Entrée avec 5 s. pour vin — : etc. — cf. *supra*, p. 139, note 1.

(2) Cf. Arnold — *Geschichte des Eigenthums in den deutschen Städten*, p. 293-294 ; — Rosenthal, *Zur Geschichte des Eigenthums in der Stadt Wirzburg*, p. 71

rentes constituées. Aussi n'hésite-t-on plus à faire directement ce que réalisait accessoirement le jeu des clauses écrites dans les contrats et à vendre des rentes sur « tous ses biens meubles et héritages, présens et advenir ». — Rare au XIII[e] siècle (1), la rente sur *tous biens* se développe rapidement au XIV[e] siècle : la procédure de décret apporte alors à ses créanciers une voie d'exécution qui lui convenait mieux que la *Justitiatio* et la clause d'*Obligatio Bonorum* habituait les esprits à cette situation. Au milieu du XV[e] siècle elle est déjà au moins aussi fréquemment usitée que la rente assignée sur un fonds.

Ainsi, le régime de la *Ténure*, c'est-à-dire de la Propriété partagée, entre alors dans une période de décadence. Nous l'avons décrit à l'époque de son plein épanouissement, au moment où l'on ne concevait presque point de droits sur la terre prenant une autre forme. L'étude de son déclin, jusqu'à la brusque terminaison de son évolution par la Révolution de 1789, constitue un nouveau chapitre de l'Histoire des Droits réels.

---

(1) Cf. Génestal, *Rôle des Monastères comme Etablissements de Crédit*, p. 150-156. — Nous espérons revenir dans un ouvrage en préparation sur cette histoire du crédit. — Aux textes cités par M. Génestal on peut ajouter : Cartul. de Louviers, N° 217, p. 260 en 1257 et Cartul. du Tréport, N° 238, p. 270 — 24 Déc. 1294.

APPENDICE

APPENDICE

N° 1

18 Juillet 1083.

Guillaume le Conquérant met fin au différend né entre les deux abbayes de Saint-Etienne et de la Trinité au sujet des paroissiens de la nouvelle église fondée par les moines : Saint-Nicolas.

H. 1830 (Saint-Etienne). — Parchemin non scellé.

Anno ab Incarnatione Domini millesimo octogesimo tercio, mense julio, die festivitatis sancti Arnulfi, episcopi et martyris, adquietavi ego Willelmus Anglorum rex, Normannorum et Cenomannorum princeps, calumniam quam sanctimoniales coenobii Sancte Trinitatis faciebant in ecclesia et habitatione monachorum Sancti Stephani et in parochia Burgi eorundem monachorum, dans predictis sanctimonialibus tam pro salute anime mee, uxoris, filiorum et parentum meorum quam pro adquietatione jamdicte calumnie, partem de Burgo meo in confinio territorii Calucii et Cadomi, et licentiam augendi ipsum Burgum intra divisas quas eis determinare feci, premonstrari et in carta earundem sanctimonalium determinari, retentis in meo dominio domibus sitis super ripam Olne et tota aqua juxta ipsum Burgum ; tali quidem conditione hoc concedens ut in prefato Burgo nullos meos burgenses vel in Cadomo in domibus per mercedem manentes recipiant.

Hac autem mea donatione talis concordia facta est inter monachos et sanctimoniales de predicta calumnia parochie eorundem monachorum, ut monachis remanerent omnino quieti parochiani omnes qui in predicto Burgo novas domos ex eo die quo monasterium inceptum fuit, fecerant, — et illi qui deinceps facerent in toto vico illo per quem itur Baiocas et per quem itur ad Montem Sancti Michaelis, et quinque de antiquis parochianis : Willelmus videlicet filius Tedbaldi et Rainaldus filius Solde

et Goisfridus Pratarius et Mathildis et Burningus, — necnon et sepeliciones omnium parochianorum sanctimonalium qui in vita sua sepeliri postularent in cimiterio monachorum.

Remansit etiam monachis quietum illud de cimiterio Sancti Stephani Veteris, quod est intra jamdictum Burgum ultra fossatum meum, et ecclesia Sancti Nicholai, que ab eisdem monachis constructa est ad opus parochie sue.

Testes : Gislebertus, episcopus Ebroicensis, Michahel, episcopus Abrincensis, Gislebertus, episcopus Luxoviensis, Balduinus, abbas Sancti Gadmundi, Robertus, comes de Moritolio, Robertus de Belesme, Osbernus Gifardus, Hubertus de Porta et alii plures.

N° 2

Entre *1173* et *1183 (1)*.

Charte de Jeanne, abbesse de la Trinité, dressée pour constater la vente de trois ténements aliénés, avec l'autorisation de l'abbesse, par trois de ses bourgeois, et le bail héréditaire d'une pièce de terre appartenant à l'abbaye.

H. Trinité, Léchaudé d'Anisy, n° 50 ; Cartulaire de Calix, f° 51.

J [ohanna] Dei gratia abbatissa et conventus Sancte Trinitatis de Cadomo, universis sancte matris ecclesie filiis ad quos presens scriptum pervenerit, salutem.

Noveritis universi quod Robertus de Molis, cum assensu nostro et concessione nostra, cum assensu etiam et concessione Philipi filii sui, vendidit magistro Rogero Amico Dei pro X libris andegavensium maignagium suum, quod idem Robertus tenebat de nobis supra hospitalariam nostram et subter murum nostrum, salvo nobis redditu nostro quem inde habebamus per annum, videlicet XVI denariis andegavensium ad Nondinas Prati et II gallinis ad Natale et XX ovis ad Pascha.

Servicium autem prati hospitalarii quod dictus Robertus nobis inde faciebat per annum, quittavimus dicto magistro Rogero et heredibus suis pro II denariis andegavensium reddendis nobis per annum ad Nondinas Prati.

Predictus autem magister Rogerus dedit dicto Philipo et matri sue XL solidos andegavensium pro sua concessione habenda.

Sciatis etiam quod nos concessimus et tradidimus prefato magistro Rogero modicum terre, quod est in capitibus camerarie hospitalarie nostre, tenendum de nobis ei et heredibus suis in feodo et hereditate, reddendo nobis inde per annum de se et heredibus suis VI denarios andegavensium ad Nondinas Prati.

(1) Jeanne de Coulonges, abbesse de la Trinité, plaida devant la cour du roi à Noël 1173, et elle siégeait encore en 1183 ; cf. *Gallia Christiana*, t. XI (Provincia Rothomagensis) p. 434. — En outre Roger Ami Dieu, partie à cette charte, et Jourdain de Trois Monts, un des témoins, se retrouvent parmi les témoins de la charte N° 56 (infra p. 407, N° 3 de l'Appendice) à côté d'un certain Robert, archidiacre de Bayeux : Or ce Robert apparaît comme archidiacre dans les chartes N° 87 et 362 du *Livre Noir* qui se placent, la première, entre 1181 et 1198 et, la seconde, entre 1165 et 1189.

Noveritis etiam quod Sibilla filia Hogueis, nundum maritata, cum concessione nostra et cum assensu nostro, cum assensu et concessione Terrici et Willelmi Fasgere, patruorum suorum, vendidit predicto magistro Rogero illam portionem orti sui, que est inter capellam hospitalarie et murum nostrum ; ita quod sepedictus magister Rogerus et heredes sui reddent nobis inde per annum II solidos andegavensium ad Nondinas Prati.

Preterea sciendum est quod Terricus filius Quintini, cum assensu nostro et concessione nostra, cum assensu etiam et concessione Sansonis filii Fulcheri, sui propinquioris heredis, vendidit sepenominato magistro Rogero pro XXX solidis andegavensium tenementum suum quod tenebat de nobis, inter murum nostrum et domum Willelmi militis, — salvo nobis redditu nostro quem inde habebamus per annum, videlicet XII denariis andegavensium ad Nondinas Prati.

Jamdictus autem magister Rogerus dedit prenominato Sansoni X solidos andegavensium pro sua concessione inde habenda.

Predicti autem venditores cum heredibus suis abjuraverunt coram nobis et servientibus nostris predicta tenementa, quando inde fuerunt propagati. Quamobrem volumus et precipimus quod dictus magister Rogerus et heredes sui teneant de nobis integre et pacifice et honorifice et libere omnes predictas terras cum clausuris suis liberas et quietas ab omni servicio et omni consuetudine, — reddendo nobis inde per annum de se et heredibus suis supranominatos redditus, videlicet V solidos andegavensium ad Nondinas Prati et II gallinas ad Natale et XX ova ad Pascha.

Ut autem predicta concessio nostra et omnes tam venditiones quam concessiones predicte permaneant semper stabiles et firme, eas nostra presenti carta et sigillo nostro confirmavimus.

Testibus his : Jordano de Tribus Montibus, Roberto de Hospicio, Hesberto de Bosleio, Bernado Bolestont, Roberto Britone, Benedicto de Caluccio, Ricardo Anglico et pluribus aliis.

N° 3

Seconde moitié du XIIe siècle (1).

Thomas d'Anguerny donne à l'abbaye de la Trinité sa propriété éminente sur quatre maisons tenues de lui en censive situées dans le Château et au Vaugueux (Bourg royal).

Trinité, N° 56, et Cartulaire de Calix, f° 50 v°. — Charte de Thomas d'Anguerny sous son sceau.

Noverint universi tam presentes quam futuri ad quos presens scriptum pervenerit quod ego Thomas de Aguerneio, cum assensu et concessione filiorum meorum, pro salute anime mee et antecessorum meorum concessi et dedi J [ohanne] abbatisse et conventui et ecclesie Sancte Trinitatis de Cadomo, cum Laurentia filia mea, — tres domos, quas Ricardus Jouin tenebat in feodo de me in Castello Cadomi, que reddunt per annum XLVI solidos andegavensium et VI capones et quatuor XX ova et X ova, — et unam domum in Valle Goe, quam Gaufridus Brito tenebat de me in feodo, que reddit per annum dimidiam libram piperis et unum caponem ; — quas domos ego habui per empcionem de feodo Moberti ab eodem Moberto.

Predictas itaque domos concessi et dedi predictis J [ohanne] abbatisse et conventui et ecclesie Sancte Trinitatis de Cadomo tenendas et habendas eis integre et pacifice et libere et quiete ab omni redditu et consuetudine et servicio in perpetuam elemosinam, — calvis quidem predictis Ricardo et Gaufrido et heredibus eorum feodis suis, que ipsi habent in domibus predictis, ita quod teneant eas a modo de predictis abbatissa et conventu per supradictos redditus in feodo et hereditate sicut ipsi de me tenebant : videlicet reddendo per annum eosdem redditus jamdictis abbatisse et conventui de se et heredibus suis.

Jamdictas domos ego et heredes mei debemus guarantizare jamdictis abbatisse et conventui, et, si forte non possemus illas eis guarantizare, ego et heredes mei concessimus et semper tenebimur ad excambiandum eas

(1) Entre 1165 et 1198, vu la présence parmi les témoins à l'acte de Robert, archidiacre de Bayeux.

competenter et pro illis satisfaciemus sufficienter prefatis abbatisse et conventui in terra et redditu equevalentibus

Ut autem concessio et donatio predicta permaneat semper stabilis et firma eam mea presenti carta et sigillo meo confirmavi.

Testibus hiis : Domino Roberto, Baiocensi archidiacono, Jordano de Tribus Montibus, Rogero Talebot, magistro Rogero Amico Dei, Philippo Bernardi, Johanne fratre suo, Willelmo de Cellario, Fulcone de Caugie, Dionisio Hardi, cum pluribus aliis.

N° 4

Fin du XIIe ou début du XIIIe siècle.

Durand, prêtre, donne au couvent de Vignats (1) la moitié d'une rente ancienne de 20 sous angevins qu'il avait droit de percevoir sur une maison de Caen.

H. Vignats, Léchaudé n° 15. — Charte du donateur sous son sceau.

Notum sit omnibus tam presentibus quam futuris ad quos presens scriptum pervenerit quod ego Durandus, presbyter, de XX solidis andegavensium quos Robertus Lorle reddebat michi per annum feodaliter et hereditarie de quadam domo mea que est in villa Cadomi, pro salute anime mee et antecessorum meorum concessi et dedi ecclesie et conventui Sancte Margarite de Vinaz medietatem, videlicet X solidos andegavensium — percipiendos et habendos predictis ecclesie et conventui annuatim per manum predicti Roberti et heredum suorum et possidendos libere et pacifice et integre prefatis ecclesie et conventui in perpetuam et puram elemosinam et quietam ab omni redditu et omni servicio et omni consuetudine et omni exactione seculari.

Prefatum vero Robertum et heredes suos assignavi et attornavi ad reddendos predictos X solidos andegavensium per annum prefatis ecclesie et conventui. Quamobrem volo et precipio quod predictus Robertus et heredes sui reddant per annum libere et pacifice et integre et quiete ab omni re seculari prefatis ecclesie et conventui prefatos X solidos andegavensium.

Ut autem predicta concessio mea permaneat semper stabilis et firma eam presenti carta mea et sigillo meo confirmavi.

---

(1) Abbaye de femmes à 9 km. de Falaise.

N° 5

Sans date ; premières années du XIII[e] siècle.

Raoul Des Loges donne à Richard Bordon une rente foncière de 7 livres (1) *et demie contre la promesse de l'hommage et du service, d'une rente annuelle d'une livre et 7 livres une fois payées.*

Cartulaire de Calix, f° 58. — Charte de Raoul Des Loges sous son sceau.

Sciant presentes et futuri quod ego Radul[phus] de Logis dedi et concessi Ricardo Bordon, pro suo servicio et hommagio, tantum de redditu quam videlicet annuatim VII solidos et dimidium cenomanensium. Et ei assignavi ubi accepit annuatim feodaliter, scilicet in domo et in terra filiorum et heredum Fulchonis Labbé.

Et prescriptum redditum debet tenere feodaliter et hereditarie, libere et quiete, pacifice et honorifice, bene et in pace ; — inde michi reddendo annuatim et heredibus meis de se et heredibus suis unam libram cimini ad Feriam Prati.

Et quando inde recepi hommagium suum michi dedit pro hac donatione et concessione VII libras turonensium.

Et prescriptum redditum debeo ei garantizare et, nisi ei potero garantizare, debeo ei excambiare in meo domeneio, ut amplius continetur in carta.

Et quia hoc sit ratum, firmum et stabile et ut in perpetuum teneatur, sigillo meo confirmavi.

His testibus : Petro Anglico, Nichol, Doucet, Rob. de Bristout, Hug. de Port., Juliano Taisson, Johanne Blondel, Petro filio Odonis, Nicholao Le Casgnies, Will. Lambert, Thoma de Evreceio, meo homine, cum pluribus aliis.

(1) Le texte porte *7 sous* ; mais il est impossible que Richard Bordon n'ait reçu qu'une rente aussi faible comme contre-partie des obligations qu'il contractait et de la somme qu'il venait de verser immédiatement. D'ailleurs on ne dit guère un *demi sou*, tandis qu'une *demie livre* est d'usage courant.

N° 6

1223.

Durand Verdisant aumône aux prêtres de Saint-Pierre de Caen une rente ancienne de 4 s. t. sur sa maison de la rue Exmoisine.

G. Cartulaire de saint Pierre, f° 264.

Sciant omnes quod ego Durandus Verdisant pro salute anime mee et omnium antecessorum meorum dedi et concessi in puram et perpetuam elemosinam Deo et presbiteris in ecclesia Sancti Petri ministrantibus quatuor solidos turonensium annui redditus, quos habebam annuatim ad Feriam Prati in domo mea in vico Exmiensi sedente super archam ; in qua domo jam dicti presbiteri de dono meo antea sex solidos turonensium, duos capones, triginta ova singulis annis percipiebant.

Dedi etiam eisdem totum hommagium et omnem juridictionem, quam in eadem domo et in prato retro sedenti eidem domui pertinenti habebam ; ita tamen quod nec ego nec heredes mei ibidem aliquid de cetero poterimus reclamare.

Pro hac autem concessione tenenda de me et meis heredibus predicti presbiteri de elemosina Nicolai Vardembas et Johanne filie Thome aurifabri quadraginta solidos turonensium michi donaverunt.

Quod ut ratum et stabile perseveret in posterum presens scriptum sigilli mei munimine dignum duxi roborandum.

Actum fuit hoc anno gratie millesimo ducentesimo vigesimo tertio.

Charte non datée du même Durand Verdisant ; — antérieure en date à la précédente, elle est postérieure à la conquête de 1204, avant laquelle on n'employait pas en Normandie la livre et le sou tournois comme monnaie de compte.

Donation d'une rente ancienne sur la même maison à la prière du tenancier qui en acquitte le prix au donateur.

— Ecrite à la suite de la précédente.

Notum sit omnibus ad quos presens scriptum pervenerit quod ego Durandus Verdisant pro salute anime mee, patris et matris mee et

omnium antecessorum meorum dedi et concessi in puram et perpetuam elemosinam Deo et sacerdotibus in ecclesia Sancti Petri de Darnestal communiter servientibus et ministrantibus sex solidos turonensium annui redditus, videlicet tres solidos ad Natale Domini et tres solidos ad Nativitatem Sancti Johannis Baptiste et duos capones ad Natale Domini et quadraginta ova ad Pascha, — habendos et percipiendos singulis annis terminis statutis in domo mea sita super archam juxta domum Villermi Ruffi in vico Exmiensi.

Et concedo quod jamdicti sacerdotes possint facere justiciam in jamdicta domo sive in prato de retro eidem domui pertinenti propter defectum prenominati redditus, si opus fuerit.

Pro hac autem concessione magister Radulphus Amide michi donavit quinquaginta solidos turonensium.

Quod ut ratum et stabile perseveret de me et meis heredibus presentem cartam sigillo meo confirmavi.

N° 7

Juillet 1223.

Charte de Jeanne, abbesse de la Trinité, ratifiant la fieffe consentie par un de ses bourgeois à un autre d'un ténement sis dans son Bourg.

Cartul. de Calix, f° 58vo. — Registre de Mémoires et Extraits, f° 27ro.

Johanna, humilis abbatissa monasterii Sancte Trinitatis de Cadomo, et conventus omnibus ad quos presens scriptum pervenerit, salutem in Domino.

Noveritis nos concessisse et pro rato habuisse donationem et concessionem quam Philippus Amide dedit et concessit Petro ad Testam in feodo et hereditarie, scilicet de uno clauso et tenemento quod fuit Terrici filii Quintini, situm apud Cadomum in nostro Burgo prope hospitalariam nostram, que evenerunt dicto Philippo jure hereditario de escaeta magistri Rogerii Amide, sui fratris.

Sciatis autem quod nos volumus et concedimus quod dictus Petrus et sui heredes teneant et habeant feodaliter dictum clausum cum dicto tenemento vel quicumque cui voluerit dictus Petrus dare predicta ; et jure hereditario possideant libere et quiete ab omni servicio et consuetudine nobis pertinentibus.

Ut autem hec concessio nostra perpetuam habeat firmitatem, eam nostra presenti carta et sigillo nostro confirmamus. Actum anno gratie millesimo CC° vicesimo tertio mense Julii.

N° 8

1262 (1263 n. s.), au mois de mars.

Michel Heudessent, bourgeois de Caen, reconnaît avoir pris en fieffe de l'abbaye un masnage au Bourg l'Abbesse.

H. Trinité, n° 217, et Cartulaire de Calix, f° 32.

Noscant omnes presentes et futuri quod ego Michael dictus Heudessent me accepisse (*sic*) in feodo et hereditate a religiosis dominabus Juliana, Dei gratia abbatissa Sancte Trinitatis de Cadomo, et ejusdem loci conventus voluntate et consensu, videlicet unum masnagium situm apud Cadomum in Burgo suo in vico Sancti Sepulchri Cadomensis usque in vicum Sancte Anne juxta masnagium heredum Nicholai de Curia ex una parte et masnagium heredum Albini filii Quenel ex altera.

Tenendum, habendum et jure hereditario possidendum predictum masnagium sicut se extendit in longum et in latum undique predicto michi Michaeli et heredibus meis a prefatis religiosis dominabus abbatissa et conventu Sancte Trinitatis de Cadomo et earum succedentibus liberum et quietum ab omni gablagio, bene et in pace, salvo jure alieno.

Reddendo inde per annum pro omnibus de me et heredibus meis prefatis religiosis dominabus abbatisse et conventui Sancte Trinitatis de Cadomo et suis succedentibus quinquaginta solidos turonensium, videlicet medietatem ad Natale Domini et aliam medietatem ad Nativitatem Beati Johannis Baptiste.

Ita tamen quod predicti abbatissa et conventus Sancte Trinitatis de Cadomo et sue succedentes aut servientes in predicto masnagio pro dictis quinquaginta solidis turonensium ad dictos terminos, si necesse fuerit, suam justitiam plenariam possunt et poterunt facere et exercere sine contradictione mei vel heredum meorum a modo.

Ita quod ego dictus Michael Heudessent et mei heredes dictum masnagium non possumus vendere, elemosinare, deteriorare, seu aliquo alio modo alienare, sine consensu et voluntate dictarum abbatisse et conventus et earum succedentium, — et si ita contigerit quod ego dictus Michael et heredes mei dictum masnagium vendere, elemosinare, deteriorare seu aliquo alio modo alienare voluerimus, volo et concedo de me et heredi-

bus meis ut predicte abbatissa et conventus Sancte Trinitatis de Cadomo et earum succedentes aut servientes predictum masnagium sine contradictione mei et heredum meorum in manu sua valeant capere et obtinere et me et heredes meos extra ejicere.

In cujus rei testimonium presenti carte sigillum meum apposui. Actum anno Domini M° CC° LX° secundo, mense martii, coram parrochia Sancti Egidii Cadomensis.

N° 9

Juillet 1268.

Guillaume Le Père, chevalier, assigne aux religieux de l'Hôtel-Dieu de Caen 70 sous de rente ancienne en échange de partie d'une rente foncière de 8 livres qu'il leur devait à raison d'un masnage pris d'eux en fieffe. Il se fait reconnaître le droit d'échanger le restant de la rente foncière, moins 10 sous qui demeureront toujours assis sur le fonds fieffé.

Cartulaire de l'Hôtel-Dieu, F° 121 — Charte sous le sceau de Guillaume Le Père.

Universis ad quos presens carta pervenerit Guillelmus Pater, miles, salutem.

Noverit universitas vestra quod, cum ego et heredes mei tenemur reddere annuatim priori et fratribus Domus Dei de Cadomo et eorum successoribus videlicet octo libras turonensium ad duos terminos : medietatem ad Nativitatem Domini et alteram medietatem ad Nativitatem Sancti Johannis Baptiste, — pro quoddam masnagio quod ab ipsis teneo feodaliter sito apud Cadomum supra rippam Oulne, inter gardinarium magistri Rogeri dicti Gardembas et masnagium Johannis Pillet, — ego autem predictus Guilelmus, miles, de predicto redditu assignavi in excambio et penitus dimisi priori et fratribus dicte domus et eorum successoribus sexaginta et duos (1) solidos turonensium, quos habebam et percipiebam annualis redditus ad dictos duos terminos de excambiatione facta inter me ex una parte et Thomam de Champ Raoul ratione Marie uxoris sue ex altera, — in quoddam masnagio quod dicti prior et fratres habent de dono et elemosina Ade Angoubert, sito apud Cadomum in montello Sancti Petri inter masnagium heredum Petri le Barbier et masnagium heredum Wilelmi Breteul.

In quo masnagio dictus Thomas habebat et percipiebat dictos sexaginta et decem solidos ratione dicte uxoris sue.

Et ego predictus Willelmus, miles, et heredes mei dictos sexaginta et

(1) Erreur du copiste pour *decem*.

decem solidos dictis priori et fratribus dicte domus et eorum successoribus in eodem masnagio contra dictum Thomam et dictam uxorem suam et omnes alios tenemur garantizare, deliberare et deffendere. — Et si ego vel heredes mei in dicta garantizatione et deliberatione aliquo tempore defecerimus, volo et concedo et per presentem cartam confirmo quod prior et fratres dicte domus et eorum successores dictas octo libras percipiant et habeant in predicto masnagio quod ab ipsis teneo ad predictos duos terminos et in duabus molendinis meis sitis apud Cueleium super Oulnam absque contradictione aliqua mei vel heredum meorum.

Et quamdiu ego predictus Willelmus et heredes mei dictos sexaginta et decem solidos priori et fratribus dicte domus et eorum successoribus in dicto masnagio sito in montello Sancti Petri garantizare et deffendere poterimus, ut dictum est, debemus predictum masnagium quod teneo ab ipsis jure hereditario possidere per quatuor libras et dimidiam turonensium sibi et eorum successoribus annuatim reddendas ad predictos duos terminos.

Ita tamen quod ipsi et eorum successores poterunt in predicto masnagio quod ab ipsis teneo et in dictis molendinis meis, si necesse fuerit, suam plenariam justiciam exercere annuatim pro dicto redditu, sicut prius specificatum est, absque contradictione alicujus.

Et si ego predictus Willelmus vel heredes mei de dictis quatuor libris et dimidia voluerimus quatuor libras alibi in villa Cadomi in locis certis et competentibus valore ad valorem assignare et excambiare, tenentur dicti prior et fratres dictam assignationem recipere absque aliqua contradictione. Et dicta assignatione seu excambiatione facta remanebunt in perpetuum dictis priori et fratribus dicte domus et eorum successoribus in dicto manerio quod ab ipsis teneo tantummodo decem solidi annualis redditus ratione domminii.

Quod ut sit firmum et stabile ego predictus Wilermus, miles, presentem cartam sigilli mei munimine confirmavi.

Actum anno Domini millesimo CC° LX° octavo, mense jullii.

N° 10

1273.

Arrêt du Parlement de Paris confirmant les religieux de Saint Étienne dans la jouissance de leur juridiction foncière et de divers droits seigneuriaux dans leurs villae *et dans leur Bourg de Caen conformément à leurs chartes de fondation. Le bailli de Caen s'était opposé à l'exercice de ces droits.*

H. 1825 (Saint-Etienne) N° 19, et Ms. 1407 des Nouvelles acquisitions latines (Bibliothèque Nationale), F° 2. — Copie (d'ailleurs contemporaine) d'une copie authentique exécutée en 1665 d'un vidimus *fait en 1409 par le bailli de Caen d'une charte de Philippe le Bel portant la date de 1313 : cette charte a pour unique objet de reproduire cet arrêt de 1273. L'arrêt ne se trouve point dans les* Olim.

A tous ceux qui ces lettres verront, Girard, seigneur d'Escay, escuyer de corps du Roy nostre sire et son bailly de Caen, salut. Scavoir faisons qu'anjourdhuy huitiesme jour de febvrier l'an mil quatre cents et neuf, nous avons veu et diligemment regardé unes titres royaux de prince (*sic*) et noble recordation Philippes jadis roy de France scellées à double queue et à cire jaune, saines et entières en seel et en escripture contenant la forme qui ensuit :

Philippus, Dei gratia Francorum rex, universis presentes litteras inspecturis, salutem.

Notum facimus quod anno Domini millesimo trecentesimo tertio decimo die jovis ante Nativitatem Beati Johannis Baptistæ extrahi fecimus de registris Parlamentorum curiæ nostræ quoddam arrestum per ipsam curiam nostram factum in Parlamento Penthecostes, quod fuit anno Domini millesimo ducentesimo septuagesimo tertio, cujus arresti tenor sequitur in hæc verba :

« Abbate et conventu Sancti Stephani Cadomensis conquerentibus quod baillivus Cadomensis injuriabatur eidem impediendo ne ipsi teneant inquestum XII hominum ; — item ne ipsi ponant appretiatores vinorum et cervesiarum in terra sua ; — item ne a transgressoribus banni seu statuti eorum in terra sua per manum suam levent emendas ;

auditis rationibus eorumdem monachorum et baillivi, visis etiam cartis et privilegiis monachorum, specialiter illis verbis quæ sunt in carta regis Guillelmi : « Trado igitur prefato coenobio villas juris mei : Ceusium, Ros, Allamaniam, Pontem Divæ et Cathburgum, cum colonis, conditionariis seu liberis hominibus, cum molendinis, aquis, pratis, paschuis, sylvis seu omnibus redditibus et consuetudinibus ad eas pertinentibus, sicut in meo dominio hactenus habui et antecessores mei. » — Et item in alia carta ipsius regis : « Burgum autem quod eidem sancto dedi, concedo, ut ita sit liberum, solidum et quietum, sicut habeo meum, et omnes consuetudines quas habeo in meo habeat sanctus in suo. » — Et determinatum fuit quod dicti monachi dictis inquestis utantur ut consueverunt ; — item ponant appretiatores vinorum et cervesiarum in Burgo suo et apud Ceusium, Ros, Alamanniam, Pontem Dyvæ et Cathburgum et non in aliis villis, nisy super hoc docuerint de usu suo ; — et a transgressoribus banni sui et statutorum suorum levent emendas per manum suam — ; de usagio vero quod petebant in nemore de Plesseyo ad opus domus suæ de Bauta inquiretur per baillivum Constantiensem et referentur inquesta ad Parlamentum. »

In cujus extractus testimonium huic presenti transcripto nostrum fecimus apponi sigillum. Actum Parisius anno et die precedentibus.

En tesmoin de ce nous avons scellé ce présent transcript du grand seel aux causes dudit baillage l'an et le jour dessus premier dits.

Et plus bas est écript : Collation faitte. Signé : Hécourie (?). —

Et au dos est écript : Paraphé par moy œconome pour estre délivré aux religieux. — 1665 — Signé : Marin — un paraphe.

N° 11

Jeudi après l'Epiphanie 1286 (9 Janvier 1287 n. s.).

Un certain Henri Lerous donne à un autre bourgeois l'usufruit d'une rente assise sur une maison de la rue Saint-Jean. — La nu-propriété de cette rente appartient à Robert du Pont-Audemer : il l'a achetée d'un certain Estace de Chevrouse à qui l'avait donnée Henri Lerous.

Caen, Charte non classée, n° 172. — Lettre du bailli de Caen.

A touz ceus qui ces letres verront le baillif de Caen, saluz.

Comme Henri Lerous, borgeis de Caen, [eût (1)]....et délessié à prendre et à lever après son décés à Estace de Chevrouse, son gendre, vint livrées de rente [sur une] meson que ledit Henri bailla en fyeu à Thomas des Jardins, borgeis de Caen, si comme il est contenu [dans] une letre seelée deu seel de la baillie de Caen ; — et comme ledit Estace eust vendu et otroié à fin et à hé[ritage à] Robert deu Pont Audemer, borgeis de Caen, les vint livrées de rente dessus dites à prendre après le d[écès dudit] Henri en ladite meson Thomas des Jardins assise à Caen en la rue Exmeisine entre la m[eson]... (2)] Jordain d'une part et la maison Pierres Jordain de l'autre part, si comme nos avon veu estre... (3) autre letre seelée deu seel de la baillie de Caen devant dite et deu seel au dit Estace.

Sachiez que [led. Henri] Lerous establi en droit par devant nous de sa bone volenté reconnut qu'il a otrié et deu tout afin... (3) à Robert deu Pont-Audemer et a ses heirs et à ceus qui avoient cause d'els les devant dites vint livrées... [que le]dit Henri preneit à sa vie en la dite meson Thomas des Jardins o tout l'ussage et la possession et o toute la droiture et l'action que le dit Henri avoit et povoit et devoit avoir dèsore en avant par quele reson que ce fust en ladite meson Thomas des

(1) Déchirure ; manquent deux mots : *eust otrié.*

(2) Manque un mot.

(3) Manquent plusieurs mots.

Jardins. En laquele meson le dit Henri ne puet james en tens avenir nule chose demander ne réclamer par la reson des vint livrées de rente desus dites, si comme le dit Henri reconnut par devant nous.

Et en tesmoin de ceu nos avon seelé ceste letre deu seel de la baillie de Caen, sauve la droiture le roi. — Ce fu fet en l'an de grâce mil II. C. IIII. XX et sis en mois de jenvier, le jeusdi aprês la Tiffaigne.

N° 12

1289, vendredi avant la Saint Georges au mois d'avril (22 Avril).

Béatrice, abbesse de la Trinité, baille en fieffe à Jehan de Briquesart, bourgeois de Caen, un masnage rue de Gémare et trois pièces de terre aux environs de Caen ; le preneur oblige une rente en contreplège.

H. Trinité, N° 308 — Charte de l'abbesse sous son sceau.

Universis presentes litteras inspecturis et audituris Beatricia, divina permissione humilis abbatissa monasterii Sancte Trinitatis de Cadomo, ac ejusdem loci conventus humilis, salutem in Domino sempiternam.

Noverit universitas vestra quod nos, pensata utilitate et commodo monasterii nostri, tradidimus et concessimus in feodo et hereditate Johanni dicto de Briquesart, burgensi de Cadomo, et heredibus suis videlicet unum masnagium situm apud Guemare, juxta masnagium Jordani de Grouchet, — et omne jus quod habemus aut habere possumus in duabus peciis terre sitis in territorio de Herouvilete ratione heredum Nicholai de Briquesart, de quibus peciis terre una est sita in dela de la Fossete et altera est sita versus vallem de Escovilla, — et omne jus quod habemus in una alia pecia terre sita in territorio de Columbeles versus vias Furquas, que quidem pecie terre nobis obvenerunt ex dimissione heredum Nicholai de Briquesart, — pro quatuor libris et decem solidis turonensium, duobus caponibus, triginta ovis annui redditus, reddendis nobis et succedentibus nostris de cetero annuatim, videlicet quadraginta quinque solidis, duobus caponibus ad Nativitatem Domini, triginta ovis ad Pascha et quadraginta quinque solidis turonensium ad festum Nativitatis Sancti Johannis Baptiste inde sequens.

Tenendum et habendum predictum masnagium cum dictis peciis terre et jure hereditario possidendum de nobis et succedentibus nostris predicto Johanni et heredibus suis per predictum redditum bene, pacifice, libere et quiete.

Ita quod nos et succedentes nostre aut noster serviens aut prepositus in dicto masnagio poterimus nostram justitiam plenariam facere et exercere pro dicto redditu quotienscumque opus fuerit sine contradictione alicujus.

Et etiam idem Johannes nobis obligavit et in contraplegium tradidit

duodecim solidos turonensium, unum panem et unam gallinam annui redditus, quem redditum Thomas, filius presbiteri de Kahaignes, eidem Johanni faciebat per annum, ratione cujusdam pecie terre site in territorio de Kahaignes juxta terram Guillelmi Suschart ; — ita quod predictus Johannes aut ejus heredes predictum redditum non poterunt de cetero vendere, elemosinare seu aliquo alio modo alienare. Nec poterunt predictus Johannes vel sui heredes dictum masnagium in manu nostra dimittere quin cum ipso nobis et succedentibus nostris dimittant dictos duodecim solidos turonensium, panem et gallinam sine impedimento aliquo ipsius Johannis vel heredum suorum de cetero faciendo.

Et nos et succedentes nostre tenemur dicto Johanni et suis heredibus predictum masnagium et omne jus quod habemus in dictis peciis terre garantizare et deffendere contra omnes, salvis aliis redditibus nostris, si quos in dicto masnagio et dictis peciis terre percipere consuevimus et juribus domino capitali, exceptis heredibus Nicholai de Briquesart, et omnibus aliis ab ipsis heredibus causam habentibus, contra quos non tenemur garantizare.

Et ut hoc firmiter et stabile permaneat presenti carte sigilla nostra duximus apponenda.

Datum et actum anno Domini M° CC° octogesimo nono die veneris ante festum Beati Georgii, mense aprilis.

N° 13

1289, Vendredi avant la Saint Georges (22 Avril).

Les religieuses de la Trinité baillent en fieffe un masnage rue de Gémare et plusieurs pièces de terre à Jehan de Briquesart, bourgeois de Caen.

H. Trinité, N° 309 — Lettre du vicomte de Caen.

A touz ceuls qui ces letres verront ou orront le visconte de Caen, salut.

Sachiez que Jehan de Briquesart, borgeois de Caen, establi par devant nous recognut que lui et ses hoirs sont tenus à rendre et à paier chescun an à dames religiouses l'abbeesse et le couvent de Sainte Trinité de Caen quatre livres et dis soulz de tornois, la moitié et deux chapons à Noel et trente oes à Pasques et l'autre moitié desdiz quatre livres à la Nativité Saint Jehan Baptiste, d'anuel rente — por un masnage assis à Caen en Guémare, jouste le masnage Jordain de Grouchet : lequel masnage lesdites religiouses li ont baillié en fieu, — et por quantque lesdites religiousses avoient en deux pièces de terre assises eu terreor de Hérouvilète par la ... Nichole de Briquesart : desqueles l'une pièce est assise en la dele de la Fossète et l'autre est assise vers le val d'Escoville, — et por ceu que eles ont eu une autre pièce de terre assise eu terreor de Colombeles vers les voies forquiés et furent deu d'eles as heirs Nicholas de Briquesart.

Lesqueles choses desusdites lesdites religiouses ont baillié ensement audit Johan por les rentes desusdites avoir chescun an asdiz termes.

Et por lesdites rentes devant devisées rendre chescun an asdiz termes ledit Johan oblija par devant nous soi et ses hoirs et touz ses biens moebles et immoebles, où que il soient, présens et avenir, et les biens de ses hoirs, — et espéciaument douze soulz de tornois, un pain, une geline d'anuel rente que Thomas le filz au Prestre, de Kahaingnes, li fesoit chescun an par la reson d'une pièce de terre assises au terreor de Kahaingnes jouste la terre Guillaume Suschart ; laquele rente ledit Johan oblige et enconvenance léaument en bone foy que il ne poet vendre ni engager ne donner ni obligier ne donner ni osmosner ni empeescher ne mestre hors de sa main par aucune manière désore en

avant sans l'otroi et la volenté desdites religiouses et ne déleissier ledit fieument que il ou ses heirs ne délessent le fieument devant dit que eles li ont baillié por les devant dites rentes.

Et est assavoir que ledit Johan et ses hoirs sont tenus désorenavant à garder en de ceu désorenavant lesdites religiouses et lor successores de touz couz et de touz damages que eles en soustendroient en temps avenir.

Et nous en tesmoing de ceu, à la requeste deudit Johan, avon seelé ceste letre deu seel de la visconté de Caen, o le seel deudit Johan, sauve la droiture le roi et autrui.

Ce fu fet en l'an de grace mil CC. IIII^{xx} et noef, le vendredi devant la Saint George au mois d'avril.

N° 14

1295, dimanche après la Saint Martin (10 Juillet).

Le vicomte de Caen adjuge à un certain Lorenz de Kahaignes deux pièces de pré appartenant à Jehan et Robert de Colleville, en paiement d'une créance mobilière de neuf livres tournois (1). *Les deux débiteurs avaient auparavant fait cession de biens au profit dudit Lorens* (2).

H. Trinité, N° 319 — Cartulaire de Calix, f° 77 V°.

A touz ceuls qui ces letres verront ou orront le visconte de Caen, salut.

Comme Johan de Colleville et Robert son frère fussent tenuz et obligiez chescun pour le tout à Lorenz de Kahaingnes, clerc, borgeois de Caen en noef livres de tornois, si comme il est contenu en une letre de roy selée du sel de la visconté de Caen, parmie laquele ceste présente letre est annexié et lesdiz frères eussent fet plainnière cession audit Lorenz de touz lor biens moebles et héritages, si comme il est contenu en un mémorial annexié parmie ladite letre de roy.

Sachent touz que nous, pour la défaute du paiement de toutes les dites noef livres de tornois et dis souz de tornois, pour touz despens et pour la livreson au serjant, avon baillié, livré et assiné audit Lorenz deu consentement et de la volenté des diz frères présenz à ladite jurée faire, c'est assavoir deux pieces de pré assises en la praerie à dames religiouses l'abbeesse et le couvent de Sainte Trinité de Caen envers les Roques, — une après le pré Guillaume Pulotin d'une part et le pré Juliote Guy d'autre, — l'autre pièce après le pré Guillaume de Fontenoy d'une part et le pré Robert de la Cambe de l'autre part que il tient par la réson de sa fame.

Les queles deux pièces de pré nous avon fé jurer et aprésagier par le

(1) Par une lettre du viconte de Caen du lundi après l'Epiphanie 1294 (11 Janvier 1295) les frères de Colleville s'étaient reconnus obligés sur tous leurs biens meubles et héritages à payer une somme de 9 livres tournois à Lorens de Kahaignes : ils lui avaient acheté du drap et des fèves.

(2) Mémorial du viconte de Caen de 1295 (jeudi après la Saint Jean Baptiste ; le 30 Juin).

Ce mémorial, comme du reste la lettre contenant la reconnaissance de la dette, est annexé par une attache en parchemin aux deux lettres dont nous donnons copie.

serement de prudeshommes dont les noms sont ci après nommés : premièrement Ric. de la Porte, Henri Leques, Ric le Porteour, Thomas Maugier, Guillaume Helyes, Robert Vallet, Ric. Rounnye, Robert de la Cambe, Jamet Eude, Raoul d'Auge, Guillaume le Page, Thoumas le Harenguel, Thoumas Sevestre, — en la présenche : Renaudin de Mellon, souz-serjant, Renaut de Mellon, serjant nostre sire le roy.

A tenir, à avoir et par droit héritage à pourséer les dites deux pièces de pré, si comme eles s'estendent en lonc et en lé, audit Lorenz et à ses hoirs, par treis vergées de pré contenantes en touz sens, bien et empès, francement et quittement, sanz contredit d'aucun. Et si lesdites treis vergées de pré n'estoient trouvées ésdites deux pièces, lesdiz fréres, s'oblijèrent par devant nous chescun pour le tout à fornir et à emplir tant que les dites treis vergées i fusent touvées à pié et à perque et à la mesure nostre sire le roy ou aillours, se mestier en estoit, en lour propre héritage, où que il soit, value à value eschangier, et à acquitter en le dit Lorenz de touz les arrérages qui en sont deus du tems passé devant la date de cete letre.

Et sont tenus les diz fréres chescun pour le tout et seron tenuz lesdites deux pièces de pré, si comme elles s'estendent en lonc et en lé, contre touz garantir, délivrer et défendre ou aillours, se mestier en estoit, en lour propre héritage, où que il soit, value à value eschangier.

Et en tesmoing de ceu ceste letre est seelée deu seel de la visconté de Caen, sauve la droiture le roy et autrui.

Ce fu fet en l'an de grace mil CC. IIII^{xx} et quinze, le dyemenche après la Saint Martin d'esté.

(Sur le repli :) Enregistré l'an IIII^{xx} et quinze.

N° 15

1295, dimanche après la Saint Laurent (14 Août).

Comme les deux pièces de pré assignées à Lorenz de Kahaignes contenaient moins de trois vergées, le vicomte de Caen lui adjuge une rente assise sur un jardin appartenant à ses débiteurs pour parfaire son paiement.

Pièce annexée à l'original de la précédente par une attache en parchemin.

A tous ceuls qui ces letres verront ou orront le visconte de Caen, salut.

Comme Johan de Colleville et Robert, son frére, fussent tenuz et obligiéz à fornir et à entériner à Lorenz de Kahaingnes treis vergées de pré assises en deux pièces, si comme il est contenu en une letre de jurée parmie laquele ceste présente letre est annexié, et nous avon fet mesurer lesdites pièces de pré par bones genz croables, dingnes de foy, lesdiz fréres présens et de lour acort, et n'i ont trouvé que demie acre par leur serement.

Sachent touz que nous, pour la défaute de la dite vergée, avon baillié et asiné audit Lorenz, c'est assavoir oyet souz et oyet deniers tornois d'anuel rente, la moitié à la Saint Michel et l'autre à Pasques, à prendre et à rechevoir chescun an asdiz termes sus I jardin assis à Caliz joste la venele le roy d'une part et les h[oirs] Lengleis de l'Albert d'autre, et abouté à Guillaume Pelotin à I des bouz et au chemin le roy devers les diz prés à l'autre bout.

A tenir, à avoir et à porséer par droit héritage ladite rente audit jardin, si comme il s'estent en lonc et en lé, bien et empès, francement et quittement, audit Lorenz et à ses hoirs sanz aucun contredit. — Et pourront ledit Lorenz et ses hoirs eudit jardin fere chescun an lour plainière justice pour avoir ladite rente, se mestier en estoit, sanz contredit et sanz empeechement d'aucun.

Et en tesmoing de ceu nous avon seelé ceste letre du seel de la visconté de Caen, sauve la droiture le roy et autrui.

Ce fu fet en l'an de grace mil CC. IIII^{xx} et quinze, le dyemenche

devant la feste Saint Lorenz, — en la présense Renaudin de Mellon, souz serjant, Renaut de Mellon, serjant nostre sire le roy, et i furent présens lesdiz fréres et grant plenté de bone gent ; et s'acordérent lesdiz fréres et fu de leur volenté que ceste jurée fu fete.

(Sur le repli :) Enregistré l'an IIII^{xx} et quinze.

N° 16

1299, lundi après la Saint Clair (12 Octobre).

Un certain Nicholas de Briquesart délaisse aux religieuses de la Trinité un fonds qu'il tenait d'elles à bail et son contreplège : ce sont vraisemblablement les héritages dont il est parlé dans la charte de 1289 (supra n° 12).

H. Trinité, n° 332. — Lettre du vicomte de Caen.

A touz ceuls qui ces lettres verront ou orront le visconte de Caen, salut.

Sachiez que Nicholas de Briquesart l'ainzné, de la parroisse Saint-Pierre de Caen, présent par devant nous, recongnut de sa bonne volenté sanz aucun contraignement qu'il a quittié et délessié affin d'éritage as religiousses dames et l'abbesse et le couvent de Sainte Trinité de Caen et as lor successores, c'est assavoir tel droit, tele action, tele possession d'éritage comme il avoit, povoit et devoit avoir en fyeufement et en contreplège, comme est contenu ès letres asquelles ceste présente letre est annexée, sanz ceu que icely Nicholas ne ses heirs puissent jamés aucune chose demander ne réclamer.

Et quant à cette quittance tenir, fornir, entériner et fermement garder sanz aler encontre asdites religiouses ou à lor successores ledit Nicholas oblija par devant nous son cors à tenir emprison et por li et por ses heirs touz ses biens moebles et héritages, où que il soient, présenz et avenir, qu'il met dèsorendroit en la main le roy, que empeeschement ne puise estre, por chose qu'il face dès ore en avant, que le roy ne le puisse vendre ou fere vendre, se euls défailloient d'entériner la quittance desusdite en la manière qu'il est desusdit, — et pour les couz et les damages que lesdites religiouses ou lor successores aroient ou soutendroient pour la défaute d'entériner la quittance desusdite.

Et vout et otria ledit Nicholas par devant nous que lesdites religiouses ou lor commandement portant ces letres se puisent fere metre en la sesine de ladite quittance toutes les foiz qu'il li plera par le serjant le roy du lieu sanz li apeler à ceu.

Et renoncha ledit Nicholas à touz privilèges de croiz prise et à

prendre et à toutes autre choses qui ladite quittance porroient retarder et empeeschier.

Et en tesmoing de ceu ceste letre est seelée du seel de la visconté de Caen sauve la droiture le roy.

Tout ceu fu fet en l'an de grace mil CC. IIII^{xx} et dis noef, le lundi aprés la Saint Cler.

N° 17

1304, mercredi avant la Saint Pierre ès liens (29 juillet).

Guillaume Grosparmie, bourgeois de Caen, et sa femme prennent en fieffe des religieuses de la Trinité des maisons sises rue de Gémare.

H. Trinité, N° 346 : original et copie ; Cartulaire de Calix, f° 6. — Lettre du vicomte de Caen.

A touz ceus qui ces letres verront ou orront le visconte de Caen, salut.

Sachiez que par devant nous furent présens en lor persones Guillaume Grosparmie, bourgeois de Caen, et Phelippe sa femme et recongnurent de lor bones volentés que eus et les heirs dudit Guillaume sont et seront tenus dorenavant rendre et paier chascun an à religieuses dames l'abbeesse et le couvent de Sainte Trinité de Caen et à lor successoures quatorze livres de tornois d'anuel rente, la moitié à Noel et l'autre moitié à la Nativité Saint Jehan Baptiste, pour les mesons asdites religieuses oveques le garding à iceles mesons appartenant, assises en la parroisse Saint Pierre de Caen en Guiémare, entre le molin asdites religieuses et le cours de Oudon d'une part, et le masnage Andrieu le Couréeour d'autre, si comme lesdites mesons et gardin se pourportent en lonc et en lé de la rue devant jusques au masnage Lambert le Potier, — que lesdites religieuses ont baillié en fieu et en héritage asdiz Guillaume et sa femme, si comme il disoient, pour la rente dessus dite, et pour quinze livres de tornois d'entrée, — et pour acquitier ledit fieuffement par dessus ceu des rentes qui s'ensièvent : c'est assavoir, as Malades de Beaulieu cinq solz de tornois et plus, se plus i prennent, — as prestres de Saint Pierre de Caen nuef solz de tornois, — et au priour et as fréres de la Maison-Dieu de Caen une livre de poivre — tant soulement pour toutes choses.

Et sont tenuz ledit Guillaume et sa femme ou les heirs dudit Guillaume à metre amendement en fieuffement dessusdit à la value de soixante livres de tornois eu non de contreplége dedenz trois ans prochains à venir et à le tenir touz jourz après et maintenir en bon estat sans déchié.

Sus lequel fieuffement o ses appartenances, si comme il est devant devisé, et sus tout l'acreissement et l'amendement qui dorennavant i sera mis lesdites religieuses et lor successores et lor commandement porront

faire dorennavant lor plénière justice de toutes pars pour les quatorze livres de rente devant dites à lor main venanz avoir chascun en asdiz termes, toute foiz que mestier sera, sanz contredit de nul.

En telle manière que toute foiz que ledit Guillaume et sa femme ou les heirs dudit Guillaume ou qui aroit cause d'els porront et voudront eschangier asdites religieuses dis livres de la dite rente en lor fieu en I lieu ou en plusours, à une foiz ou par parties, aussi bien et aussi souffizaument assis en terre ou en rente hors mesons, se terre n'avoit appartenant as mesons qui la rente vausist, — lesdites religieuses et lor successores seront tenues à prendre ledit eschange toute foiz que eus le voudront baillier en tout ou en partie sanz nul contredit, en deschargant ledit fieufement des dis livres de rente devant dites.

En tesmoing de ceu nous avon mis en ces letres le seel de la visconté de Caen à la requeste desdiz Guillaume et sa femme, sauf le droit le roy et l'autruy. Ce fu fait l'an de grace M.CCC. et quatre, le mercredi devant la feste Saint Pierre as lians.

N° 18

1312, samedi après la Saint Nicolas d'hiver (9 Décembre). —

Guillaume Guernet, ajourné par les prêtres de Saint Pierre pour gager à tenir ou délaisser un masnage qu'il tenait d'eux en fieffe, le leur délaisse.

Cartulaire de Saint Pierre, F° 190 v°. — Lettre du lieutenant du vicomte de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Richard de Cursi pour le viconte de Caen, salut.

Nous faisons scavoir que, comme contens feust meu entre les prestres de Saint Pierre de Caen d'une part et Guillaume Guernet d'autre sur ce que lesd. prestres avoient mys en adjournement led. Guillaume pour posséder et tenir ung masnage assis en la rue de Cathehoulle de Caen en lad. parroisse de Saint Pierre, qu'il tenoit d'eulx en fief par certaine rente et par paier, assis jouxte le manoir de l'abbé et du couvent d'Aulnoy, ou pour délaisser, leur quitter et paier les arrérages qui en estoient deubz, à la parfin.

Es plès qui furent à Caen le samedi après la Saint Nicollas d'yver l'an de grace mil trois cens et douze, devant moy led. Richard pour led. viconte furent présens Jehan de la Londe, attourné desd. prestres d'une part, et led. Guillaume Guernet d'autre. — Lequel Guillaume de sa bonne volenté sans nul contraignement et de certaine science quitta et délaissa ausd. prestres led. masnage et y renonça du tout, en tout expressément en transportant en eulx tout le droit, la propriété, possession et seigneurie qu'il y avoit ou avoir povoit et devoit.

L'attourné desquelz prestres print, receut et trait à soy la dimission affin et agré et quitta aud. Guillaume tous les arrérages comme il en devoit pour le temps passé ; ainsi que led. Guillaume pour soy et pour ses hoirs promist et enconvenança que eud. masnage ne demandera ne demander ne fera quelconque chose que ce soit en temps avenir.

Et quant à ce accomplir, tenir et garder fermement sans venir encontre, led. Guillaume obligea soy et ses hoirs et tous ses biens meubles et héritages, où que eulx soient, présens et avenir, à vendre et

à despendre d'office de justice sans procès ne errement de plet, se ainsy estoit que led. Guillaume ou ses hoirs eu temps avenir voulisissent ou s'efforçassent à venir contre les choses contenues en ceste lettre, tant que lesdevant dittes choses et chascune soient à plain et entièrement entérignées et acomplies, comme dit est, et les coustz, despens et dommages eubz ou soustenus pour l'occasion de ce rendre et restorer.

En renonçant à toutes exceptions de fait, de droit et de coustume, à tous privillèges de croix prinse et à prendre, à toutes graces et indulgences octroiéez et à octroyer, à tout droit escript et non escript, à toutes raisons, allégations et deffences et à toutes autres choses quelles qu'elles soient et de quelque condition, par quoy il ou ses hoirs en tout ou en partie pourront venir contre la forme, la teneur et l'exécution de ceste lettre, spéciallement au droit disant général renonciation non valloir.

En tesmoing de ce nous avons fait mettre à ces lettres le seel de lad. viconté.

Ce fut fait en l'an, eu jour et es plez dessusd.

Et sur le reply estoit escript J. Guillot.

N° 19

1317, jeudi avant la Saint Jehan Baptiste (23 Juin).

Les religieux d'Ardennes ajournent les hoirs Jehan Besoigne pour qu'ils gagent à tenir ou délaissent un fonds où ils avaient droit de percevoir deux rentes. Lesdits hoirs font défaut et les religieux obtiennent la possession du fonds avec celle du contreplège qui en dépendait et le droit de poursuivre le paiement de deux ans d'arrérages.

H. 231 (Ardennes). — Lettre du bailli.

A touz cels qui ces lettres verront Robert Recuchon, chevalier, baillif de Caen, salut.

Comme religious hommes l'abbé et le couvent d'Ardenne eussent mis en clam et en adjornement les hoirz Jehan Besoigne souz aagé ovec leur conduit pour tenir le fons d'un certain héritage séant en la parroisse Saint Nicolas de Caen et faire la rente et paier les arrérages qui deuz en estoient ou pour ledit fons délessier et lesdiz arrérages rendre et paier ; sur lequel héritage icels religious affermoient avoir d'anuel rente cinq solz, deux capons, trente oez d'ancienne rente et deu don Pierre Porte, jadis borgeis de Caen mort, vint solz tornois, une geline, dis oez — ; et à cest adjornement lesdiz hoirs ovec leur conduit se fussent tant défaillis que il eussent estoi mis en amende par jugement vers les diz religious et la veue par jugement termée et la veue tenue et les veours venus en court et renvoiés à l'autre assise ensivante et commandé à venir pour prendre l'enqueste à déposer par jugement ovec les solempnités acoustumées à faire en cas ;

Nous faisons savoir que es assises qui furent à Caen le joesdi avant la Nativité Saint Johan l'an de grace mil CCC. dis sept, présent devant nous frére Raoul de Groucié, attorné et procureour desdiz religious, lesdiz hoirs absenz et non comparessanz, la veue faite par jugement, le saon fait d'office, oies les raisons de l'attorné et procureour desdiz religious, proposé pour lesdiz hoirs ovec lour conduit par la court ce qui l'enqueste povoit mouvoir eu contraire, l'enqueste enchargié, conseillé et diligemment examinée, rapporta et dist sanz descort que lesdiz

religious ont et doivent avoir et prendre en la monstrée faite la rente dessus dite. Pourquoi lesdiz hoirs ovec lour meneour furent mis en amende par jugement vers l'attorné et procureour desdiz religious.

Par laquele amende jugié fut et dit par droit que lesdiz religious avoient attaint le fons à avoir ovec les arrérages de deux ans au devant de lour claim ensemble ovec le contreplège qui dépendoit de ladite monstrée.

Donné sous le seel de ladite baillie eu l'an, en jour et en l'assise desus diz.

N° 20

1319, mardi après la Madeleine (24 Juillet).

Comme un fonds venait d'être délaissé en justice aux religieux d'Ardennes, ils font ajourner deux bourgeois, Symon de Maally et Jehannot du Castel, qui y percevaient chacun une rente, pour les contraindre à le recueillir ou à renoncer à leurs rentes: — Symon de Maally recueille le fonds pour sauver sa rente.

H. 220 (Ardennes) — Lettre du lieutenant du bailli.

En l'assise de Caen devant moi Ric. Godefroy, prestre, pour le baillif de Caen, le mardi apres la Magdelene l'an mil CCC. dis neuf...

Comme religioux hommes l'abbé et le couvent de Nostre Dame d'Ardaine eussent mis en clam et en ajournement Symon de Maally et sa fame et Jehanot deu Castel ovec son conduit singulièrement et divisée-ment pour tenir le fons de certain héritage assis à Caen eu Marchié, que il avoient attaint contre la déguerpie Guillaume Vimont par jugement, si comme il apparessoit par lettre sur ce faite, et pour faire lour trente solz torneis, deux capons et trente oez de rente que il avoient sur le fons dudit héritage ou pour délessier lour ledit héritage et renonchier à certaines rentes que il avoient desus acquises depuis ce que lesdiz religioux y avoient lour rente;

Et sur ce fussent mises lesdites parties en procès et eust estoi la veue entrels assise, la veue du jour duy tenue pour faite, l'enqueste présente, jurée et passée sanz saon en jugement entre frére Raoul de Groucy, attorné et procureour des religioux d'Ardaine d'une part, et ledit Jehanot deu Castel ovec Johan Capéron son meneour donné lui de justice par conseil d'amis et ledit Symon pour soi et attorné de sa fame chascun pour soi d'autre ;

Après plusours raisons proposées entrels, ledit Jehanot ovec son conduit délessa le procès et l'amenda. Par laquele amende ledit attorné et procureour vout avoir attaint contre ledit Jehanot ovec son conduit aler s'en en saisine deu fons sanz ce que ledit Jehanot eudit héritage dont la veue estoit faite puisse jamais demander y rente ni autre chose ; et ledit Jehanot avec son conduit n'i mist nul débat.

Et après ce ledit Symon pour soi et attorné de sa fame recuilli le

fons deudit héritage pour faire ladite rente asdiz religioux et pour sauver la rente que il et sa fame prenoient sur ledit héritage. Et promist pour soi et pour sa fame et pour ses hoirs faire et paier dorenavant asdiz religioux ladite rente chascun an as termes acoustumeis et paier lour touz les arrérages qui deuz lour en estoient — sur l'obligation de touz ses biens moebles et héritages qu'il obligea à ce paier.

Et fut commandé au serjant qu'il les feist joir des arrérages et baillast asdiz mariez la saisine de héritage pour faire asdiz religioux ladite rente et paier les arrérages.

Donné comme dessus.

N° 21

1350, mercredi après la Saint Pierre en février (23 février 1351).

Ajournement en cas de délai de fief devant les plès d'héritage de l'abbaye de Saint Etienne. Les tenanciers, les hoirs Robert Capelain, ayant été condamnés par défaut à l'amende, les religieux obtiennent d'être remis en possession du fonds.

H. 2191 (Saint Etienne) — Lettre du sénéchal de l'abbaye.

Es plès d'éritage de saint Estienne de Caen devant nous Michel le Chandelier, séneschal dudit lieu, le merquedy après la saint Pierres en février l'an mil CCC L.

La veue faitte par jugement, l'enqueste de XII hommes présente, jurée et passée sans saon en jugement entre justice pour les hoirs Robert Capelain o leur conduit absens d'une part et Pierres Salles, attourné et procureur des religieux abbé et couvent dudit lieu de Saint Estienne, d'autre — sur ce que ledit attourné et procureur eudit non desdiz religieux avoit fait appeller en court et mettre en adjournement lesdiz hoirs o leur conduit pour gager à tenir l'éritage monstré : — c'est assavoir une pièce de prérye où il avoit cauchioez à palis et eu quel héritage il avoit eu une maison ; lequel héritage estoit assis derrière l'ostel desdiz religieux en lour juridiction, — et faire leur en cent et onze sols de rente, à paier leur en les arrérages qui leur en deffailloient de tant de temps comme il les povoit demander par coustume au devant de son claim, — que fait avoit au devant de la Saint Jehan dernière passée out un an, si comme par son proçès apparessoit, — ou pour délesser ledit héritage monstré, refourmer laditte maison et paier lesdiz arrérages.

Lequel attourné et procureur dist qu'il se créoit en laditte enqueste que sur lesdit héritage monstré lesdiz religieux ses mestres avoient et avoir et prendre devoient laditte rente et que lesdiz arrérages leur en estoient deuz et estoient iceuls hoirs tenus à refourmer laditte maison et ensement que, se iceulx hoirs fussent présens, il n'eussent aucune cause à dire par quoi il se peussent deffendre et qu'il ne fussent tenuz à gager à tenir ou délesser, paier et reffourmer, comme dit est, en tant comme il li souffit.

Laquelle enqueste fut sur ce enchargée, par laquelle conselliée, jurée

et examinée diligemment, raporté fut sans descort que lesdiz religieux avoient et avoir et prendre devoient laditte rente sur ledit héritage monstré et leur en estoient deuz lesdiz arrérages — et ensement qu'icelli héritage n'estoit pas en aussi bon estat comme il estoit au temps qu'il avoit esté prins en fieu desdiz religieux par laditte rente, mes s'en deffailloit vint solz tournois de la monnoie courante à présent ; — et ensement que iceuls hoirs, se présens fussent, n'eussent aucune cause raisonnable à dire par quoi il se peussent deffendre qu'il ne fussent tenuz à gager à tenir ou délesser, paier et refourmer comme dit est.

Par lequel raport iceuls hoirs o leur conduit furent mis vers ledit attourné et procureur en amende par jugement par le conseil de la court. Par laquele amende icelli attourné et procureur requist à avoir attaint par jugement le treffons et propriété dudit héritage monstré estre li baillié et adjugé en non desdiz religieux pour leurditte rente et estre paiez et avoir exécution desdiz arrérages et de ceuls depuis cheuz — et aussi desdiz vint solz pour le deffaut de la réformation de laditte maison. Laquelle requeste li fut ottroiée et adjugée par ledit conseil comme bonne convenance.

Et donnons en mandement au sergent à qui il appartendra que deladitte gaagne et attainte il fache exécution deue si que deffaut n'y ait.

Donné comme dessus.

(Signature enlevée par une déchirure).

N° 22

1351, jeudi avant Noel (22 décembre).

Pierre Gasemel dit Téhu reconnait avoir pris en fieffe d'un certain Giraut un manoir rue de Bretagne. Il pourra bailler échange d'une partie de la rente.

H. 2160 (Saint Etienne). — Lettre du garde-seel; copie.

Donné par copie souz le grant seel aux causes de la viconté de Caen.

A touz ceuls qui ces lettres verront ou orront Guillaume du Teil, garde du seel de la viconté de Caen, salut.

Sachiez que par devant Blésot de Loon, clerc de nous comis et députe quant à ce qui ensuit, fut présent Pierre Gasemel dit Téhu de Saint Pierre sur Dyve, si comme il disoit, qui congnut que luy et ses hoirs sont et seront tenuz faire et paier à Giraut le fils Renouf, bourgeois de Caen, et à ses hoirs, c'est assavoir cent soulz tournois, deux chapons et trente oez d'anuel et perpétuel rente, l'une moittié des deniers à la Nativité Saint Jehan Bauptiste et l'autre moittié ovec les chapons à Noel et les oez à Pasques — pour raison et à cause d'un manoir, si comme il se pourporte en lonc et en lé, haut et bas, devant et derière o toutes ses appartenances assis eu Bourg l'Abbé de Caen jouxte la rue de Bretaingne d'une part et Hue de Vaux dit Aillet d'autre, — que ledit Téhu congnut avoir prins en fieu et en héritage pour les cent soulz, deux chapons et trente oez de rente tant soulement pour toute rente et redevance que nul y puisse demander.

Et par tant ledit Giraut et ses hoirs les seront tenuz à aquitter et délivrer, ainssi et par tel convenant fait que toutefoiz que ledit Téhu ou qui de li aura cause pourra ou vouldra eschanger cinquante soulz de laditte rente bien et souffisamment en la ville de Caen ou en la banlieue en fieu le roy ou d'abbé ou d'abeesse à une foys ou plusieurs, diz soulz le mains, ledit Giraut ou qui aura cause de luy sera tenu au prendre sanz aucun contredit. Et en cas que le lieu ne vauldroit ou vauldroient la rente qui sur ce seroit baillée par eschange et que elle y pourroit déchaour, ledit Giraut ou qui de luy auroit cause arroit recours sur ledit fieffement; et, se il avenoit que le lieu ou lieux sur quoi ledit eschange seroit assis fussent délaissés, ledit Téhu les pourrait prendre et recuildre pour faire en laditte rente.

Lequel fieuffement ledit Téhu ne ses hoirs ne pourront doresenavant desédifier, empérier, lessier déchaeur ne de rente charger en aucune manière eu temps avenir.

Sur lequel fieufement, sur tout et sur chascune partie pour le tout, ledit Giraut et qui de lui aura cause pourra faire sa planière justice ou faire faire par le sergant du roy nostre sire pour avoir chascun an ausdiz termes laditte rente en la manière que dessus est dit.

Et pour toutes les choses dessusdites et chascune d'icelles tenir, garder et entérignier sanz jammais aler encontre et laditte rente faire et paier en la manière que dessus est dit et devisé, ledit Pierre obligea soy et ses hoirs et touz ses biens meubles et héritages, présens et avenir, tout pour vendre et despendre d'ofice de justice sanz plait ordené pour ces lettres entérignier en toutes choses et pour les coux et damages rendre et restorer qui pour ce seroient faiz ou soustenuz ; — renonchant pour soy et pour ses hoirs à toutes choses de fait, de droit et de coustume qui la teneur de ces lettres pourroient empescher.

Et nous, en tesmoing de ce, à la relation de nostredit comis, avons mis à ces lettres le seel dessusdit sauf autri droit.

Ce fut fait l'an mil CCC. cinquante et un le jeudi avant Noel.

(*Signé*) B. Loon.

Collation faitte.

N° 23

1353, jour de saint Nicolas d'hiver (6 Décembre).

Les Frères Prêcheurs de Caen nomment un procureur pour aller opérer le délaissement d'une maison dont ils ne veulent plus conserver la possession.

Cartulaire de l'Hôtel-Dieu, f° 129vo. — Lettre du prieur et couvent. Copie.

Donné par copie soubz le grant seel aux causes de la viconté de Caen en la forme et manière qui ensuyt.

A tous ceulx qui ces lettres verront le prieur et le couvent des frères Prescheurs de Caen, salut.

Savoir faisons que nous avons fait, restabli et ordené, faisons, establissons et ordonnons frère Jehan du Quemin, nostre frère de nostre hostel, porteur de ces lettres, nostre procureur et attourné pour faire délaiz pour nous et eu lieu de nous aux religieux prieur et frères de la Maison-Dieu de Caen — d'une maison assise en la parroisse Saint Pierre de Caen sur la Grant Rive d'Oulne en coing de la rue de Lenguennerie, que nous avoit donné et ausmosné Platon de Verdun, jouxte nostre maison d'une part et lad. rue de Lenguennerie d'autre, pour la rente de dis livres par an que lesd. religieux y avoient et prenoient — pour ce que nostre prouffit n'estoit pas de tenir icelle ne aussy ne seroit le prouffit de noz successeurs et de faire lad. rente.

Donnons à icelluy nostre procureur et attourné plain povoir et espécial mandement de faire icelluy délaiz et de renoncer à lad. maison pour nous et pour noz successeurs afin de héritage et de quitter icelle ausd. religieux et à leurs successeurs pour leurd. rente devant justice ou tabellion selon ce que au cas appartendra, tout ainsy comme nous ferion et faire pourrion, se présens y estion ; promettant pour icelluy, pour nous et pour noz successeurs à tenir et garder et avoir ferme et agréable icelluy délaiz pour le temps advenir sans aller encontre en aucune manière.

Sur l'obligation de tous noz biens et des biens de nostre moustier.

En tesmoing de ce nous seellons ces lettres du seel de nostre couvent.

Donné l'an de grace mil CCC. cinquante trois, le vendredi feste Saint Nicolas d'iver.

N° 24

1356, vendredi après la Saint Nicolas d'été (13 Mai).

Les religieux de l'Hôtel Dieu obtiennent par un ajournement en cas de délais de fief de reprendre en main un fonds possédé par les hoirs Robert Leroy. Un certain Jehan Lefèvre, créancier desd. hoirs, qui prétendait ce fonds hypothéqué à sa créance et qui offrait de le recueillir à charge de faire leur rente aux religieux, est écarté pour n'avoir pas formé opposition lors de la vue.

Cartulaire de l'Hôtel-Dieu, f°. 83 — Lettre du lieutenant du vicomte.

A la suite mémorial du lieutenant du vicomte constatant que les religieux ont été mis en saisine par le sergent. (27 mai 1356)

Es plès de la ville et banllieue de Caen devant nous Robert Vymont pour le viconte dud. lieu — le vendredi après la Saint Nicolas d'esté l'an mil CCC. cinquante six, la veue faitte par jugement, l'enqueste de XII hommes présente et passée sans saon en jugement entre justice pour les hoirs Robert le Roy soubz aagés o leur conduyt absens d'une part et frère Jehan Boissel, attourné et procureur des religieux prieur et frères de la Maison-Dieu de Caen, d'autre. Desquelz XII hommes les noms ensuyvent : Jehan de Rochefort, Pierres et Jehan ditz Coldasne, Jacquet Roy, Guillaume Pierres Trubert, Richard Joesnier, Laourens de Launoy. Pierres Brunet, Jehan Costart, Henri le Lièvre, Enguerran et Colin le Monnier.

Lad. veue banie, semoncée et tenue deuement par Thomas Hardi, sargent, sans ce que aucun s'i fut comparu ne opposé en aucune manière pour avoir ou demander en la chose dont cy-dessoubz est faitte mention aucune chose, excepté led. attourné et procureur ;

Et le saon de lad. enqueste fait d'office pour lesd. hoirs o leur conduyt jouxte ce que il appartenoit à faire par coustume par icelluy sergent, sy comme il recorda ces choses, sur ce que led. attourné et procureur en nom desd. religieux avoit piéça fait appeller en court et mettre en adjournement iceulx hoirs o leur conduyt pour gaigier à tenir l'héritage dont monstrée estoit faitte : c'est assavoir ung mesnage o ses appartenances assis en la rue Exmoisine en la parroisse de Saint Jehan, où il avoit ung four, jouxte Pierre le Lavendier d'une part et Adam Lefèvre d'autre — et faire leur en quatre livres de rente et paier leur en les arrérages que il disoit estre leur en deubz de tant de temps

comme ilz les povoient demander par coustume audevant de son clam qui [fut] fait audevant de Noel derrain passé et pour refourmer et mettre icelluy mesnage en estat deu ou pour délaisser et refourmer icelluy, comme dit est, et paier lesd. arrérages. Sur laquelle chose lad. veue avoit esté assise par jugement par l'amende.

A quoy led. attourné et procureur avoit traiz iceulx hoirs pour erremens trop faiz et jugés, sy comme par le propos sur ce fait apparessoit.

Lequel attourné et procureur dist que sur led. mesnage montré o ses appartenances lesd. religieux avoient acoustumé à avoir et prendre et avoir et prendre devoient lad. rente et leur en estoient deubz lesd. arrérages et ensement n'estoit pas icelluy mesnage en aussy bon estat comme il estoit au temps que il avoit esté fieuffé par lad. rente ne comme depuis quarante ans avoit esté. Et de ce se créoit en lad. enqueste en ce qu'il luy suffiroit se par justice pour iceulx hoirs o leur conduit absens ne luy estoit congnu.

Présent à ce Jehan le Fèvre disant que il avoit et portoit une lettre faitte eu nom de feu Nicolle le Cordier qui sienne estoit contenant dix neuf livres tournois de l'obligation dud. Robert le Roy auquel led. lieu monstré estoit obligié, dont il entendoit avoir exécution sur icelluy lieu comme son treffons nonobstant le procés, obéissant aud. attourné et procureur à recueuldre led. mesnage, pour savoir se sad. debte en cas que lesd. hoirs en seroient forclos (?), et en faire en ausd. religieux leurd. rente pour le temps advenir et paier leurs arrérages, disant que à ce estoient à recouvrer et ainsy luy devoit estre fait et le voulloit soustenir par droit vers led. attourné et procureur se le contraire voulloit soustenir.

Et led. attourné et procureur disant qu'il n'avoit point de jour et que en jugement ne en aucun procès il ne s'en voulloit ne n'estoit tenu mettre avecques led. Jehan quant à présent, mesme parce que il n'avoit été à lad. veue ne à ses bans qui faiz en estoient ne opposé ne s'y estoit ne fait de ce mention par devers lesd. religieux ne requis exécution aucune sur led. lieu en manière qu'il fust venu à leur congnoissance et par ce n'estoit tenu à entendre à chose que icelluy Jehan dist ne à son obéissance prendre, mesme par ce que il ne monstroit de rien lesd. lettres que il disoit avoir.

Après lesquelles choses ainsy faittes et dittes lad. enqueste sur le cas dessusd. par tant comme estoit ausd. hoirs et proçès desd. religieux fut enchargié ; par laquelle conseillé, juré et examinée diligeamment et recongnu et apporté fut sans aucun descord que lesd. religieux avoient à avoir et prendre deuement lad. rente sur led. mesnage monstré o ses appartenances et que lesd. arrérages leur en estoient deubz et ensement

que led. mesnage n'estoit pas en aussy bon estat comme il estoit au temps de la fieuffe et comme depuis XL ans avoit esté et que, se iceulx hoirs o leur conduit fussent présens, ilz n'eussent aucune cause raisonnable à dire par quoy ilz se peussent deffendre que ilz ne fussent tenus à gaigier à tenir ou délaisser, refournir et paier, comme devant est dit. — Pourquoy iceulx hoirs o leur conduit furent mis vers led. attourné et procureur en amende par jugement par le conseil de la cour.

Par laquelle amende icelluy attourné et procureur requist à avoir attaint par jugement le treffons et propriété dud. mesnage monstré o ses appartenances estre luy baillié et adjugié eu nom desd. religieux pour leurd. rente et estre paiés et avoir exécution desd. arrérages et de cieulx depuis escheuz et aussy avoir restitution sur lesd. hoirs de tant comme il seroit trouvé que il se deffauldroit que led. héritage n'est en aussy bon estat comme il avoit esté puis XL ans, comme dit est. — Laquelle requeste luy fut ottroiée et adjugée par led. conseil estre bonne et advenante.

Et donnons en mandement au sergent à qui il appartiendra que de lad. gaigne et attainte il face au porteur de ces lettres eu nom desd. religieux exécution deue et le mette en pocession dud. mesnage tost et sans délay, — led. Jehan le Fèvre faisant retenue d'avoir y sad. exécution par vertu desd. lettres, et led. attourné et procureur en nom desd. religieux faisant retenue au contraire.

Donné en tesmoing de ce soubz mon seel dont je use ond. office avecques le seel des obligations de lad. viconté, lequel je y ai fait mettre pour avoir greigneur congnoissance.

En l'an, jour et plès dessusd.

Par devant moy Robert Vymont pour le viconte de Caen le vendredi XXVIII[e] jour de may l'an mil III C. cinquante six fut présent Thomas Hardi, sergent, qui recorda que merquedi derrain passé, par vertu de la gaigne faitte eu nom des religieux prieur et frères de la Maison-Dieu de Caen parmy laquelle cest mémorial est annexé, en la présence de grant quantité de gens à ce par luy appellés et fait venir au lieu contenu en laditte gaigne, c'est assavoir les prouchains d'illec, il avoit mis frère Jehan Baussel, attourné et procureur d'iceulx religieux, en saisine et possession dud. lieu contenu en lad. gaigne selon la teneur d'icelle sans ce que aucun empeschement y oult esté mis.

Duquel record led. attourné et procureur requist cest mémorial qui luy fut ottroié pour valloir luy ce que raison sera.

Donné comme dessus.

N° 25

22 février 1358 (n. s.)

Comme un manoir près de la Poissonnerie était tombé en ruines, Blésot de Léon, le créancier de la plus ancienne des rentes dues par ce manoir a ajourné les tenanciers en cas de délais de fieu et les autres crédirentiers pour recueillir ou renoncer. Par piété il s'engage à continuer aux prêtres de Saint Pierre la rente qu'ils prenaient sur ce manoir.

Bibl. nationale. Ms. lat. 17136 (Cartulaire de St Pierre de Caen), fo 209 (248). — Lettre du garde-scel.

A tous ceulx qui ces lettres verront ou orront Guillaume du Teil garde du seel des obligations de la viconté de Caen, salut.

Comme d'ancienneté et de piéça les prestres de Saint Pierre de Caen eussent et deussent avoir et prendre à cause de leurs obbitz vingt solz de rente sur une place, en laquelle il soulloit avoir une aelle pendente, assise en la Poissonnerie de Caen près le grant maneir qui fut Nicolle Amancoys d'une part et la maison qui fut Robert Luce d'autre, — et tant pour la guerre des Angloyz nos ennemys comme pour cause de la mortalité que Dieu a envoyée naguères sur son peuple plusieurs des maisons de la ville de Caen soient demeurées gastés, places wydes et tournées en non valloir, et a convenu et convient de jour en jour que grandement des rentes qui estoient dessus assises soient moult apeticées, amenuysées et aucunes du tout perdues ; — et spéciallement lad. place est moult chargée de rentes à plusieurs personnes et à Blésot de Léon qui y dit avoir l'ancienne rente, — et par ce ait fait appeller en plés les treffonciers pour tenir et paier ou paier et délaisser et tous les autres rentiers pour recuillir en cas que délaiz en soit fait et faire luy sa rente comme ainsnée ou pour délaisser la leur comme puisnée : à estre la chose tousjours ainsy chascun y perdroit le tout ; — et pour ce que ce ne fut oncques l'entente d'icelluy Blaisot de iceulx prestres égener ne mettre du tout hors de leurd. rente, mais estoit son entente de estre accueilli luy et sa femme aux prières et bienfais desd. prestres, comme il disoit ;

Sachent tous que par devant nous fut présent led. Blésot de Léon et congnut avoir composé, traitté et accordé avecques lesd. prestres en la

manière qui ensuit : — c'est assavoir que pour tout le droit, action, propriété, possession, justice et seigneurie que lesd. prestres avoient et avoir povoient et devoient sur lad. place avecques ses appartenances, icelluy Blésot et ses hoirs sont et seront tenuz paier et rendre ausd. prestres et à leurs successeurs douze solz tournois d'annuel et perpétuel rente, l'une moittié à Nouel et l'autre moittié à la Saint Jehan, franche et quitte en leur main demeurant par dessus toutes autres rentes.

Sur laquelle place lesd. prestres et leurs successeurs pourront faire leur plainière justice pour avoir chascun an ausd. termes lad. rente sans ce que plus y puissent demander.

Et pour toutes les choses dessusd. et chascune d'icelles tenir, garder, acomplir et entérigner sans jamais aller encontre en aucune manière en temps avenir, et les douze solz de rente avoir et prendre par chascun an par lesd. prestres et leurs successeurs sur le lieu dessus devisé sans aucun deffault, led. Blésot obligea soy et ses hoirs et tous ses biens meubles et héritages, présens et avenir, tout pour vendre et despendre d'office sans plet ordonné, pour ces lettres entèrigner et pour les coustz et dommages rendre et restorer qui pour ce seroient faiz et soutenuz ; — renoncha pour soy et pour ses hoirs à toutes choses de fait, de droit et de coustume qui la teneur de ces lettres pourroient empescher.

Et nous en tesmoing de ce avons mys à ces lettres le seel dessusd. sauf autruy droit.

Ce fut fait l'an mil troys cens cinquante et sept le mercredi des sainttes Cendres, feste Saint Pierre en février. —

N° 26

1362, jeudi après la saint Martin d'été (7 Juillet).

Comme les religieux d'Ardennes avaient fait justicier un manoir pour leur rente, Jean Clarel, son tenancier, avait fait délivrance des namps saisis et appelé à garant Jehannot Quatrans. Ce dernier reconnait que la rente demandée est due et s'engage à la payer.

H. 236. (Ardennes). — Lettre du vicomte de Caen.

Donné par copie soubz le seel des obligations de la viconté de Caen.

A touz ceuls qui ces lettres verront ou orront Aymar Bourgois, viconte de Caen, salut.

Comme les religieux abbé et couvent de Nostre Dame d'Ardenne ou certaine personne pour eulx de qui eulx avoient le fait agréable eussent justicé ou fait justicer en un manoir assis en la parroisse Saint Pierre de Caen en la rue de Cathehoulle, jouste Guillaume de Secqueville d'une part et Jehan Boitleau d'autre, aboutant par devant en laditte rue de Cathehoulle et par derrière [sur] Robert Ysore d'une part et Philippot Seelle dit Hamon d'autre —, pour vint et neuf soulz de rente, moitié à la Nativité Nostre Seigneur et moitié à la Nativité Saint Jehan Baptiste, qui leur deffailloient de tant de temps comme il lez povoient demander par coustume au devant de lour justice qui fut faite au devant de la Saint Contest l'an de grace mil CCCLXI, si comme il apparest par procès sur ce fait, en prenant certains namps —, dezquelx Jehan Clarel eust fait faire délivrance à gage plège en néant que rien ne devoit en lieu justicé ; et en la porsuite de ce que icellui Clarel eust vouché pour garant les hoirs Andrieu Quatrans souz aagés o lour conduit ; et après veue faite, Jehenot Quatranz souz aagé héritier ainsné et saisi parmie tout des héritages qui furent audit Andrieu ovecquez Raoul Grosparmy son meneur donné de justice et par conseil d'amis, si comme par le mémorial de son méneage dont la teneur ensuit peut apparoir...... [*Suit dans l'acte une copie de cette pièce*]..., se fust en jugement chargé de garantie pour ledit Clarel et l'eust prinse sur soy — et entre iceulx religieux ou attorné et procureour pour eulx d'une part et ledit souz aagé o son condit chargé de garantie d'autre se fust une veue assise ;

Savoir faisons que es plez de la ville et banlieu de Caen tenuz par nous viconte dessusdit l'an de grace mil CCCLXII le jeusdi après la Saint

Martin d'estey lez diz religieux d'une part et ledit souz aagé o son conduit d'autre furent appellés par l'escroe des enquestez. Auquel appel religieux homme l'abbé dudit lieu d'Ardenne et Guillaume Caron procureour pour ledit couvent d'une part et Guillaume Féron attorné d'icellui souz aagé par conseil de amis, si comme par la copie de son attornement dont la teneur ensuit peut apparoir,..... [*Suit la copie de la pièce*] ..... ovecquez ledit Grosparmie son meneur, comme dit est, d'autre, se représentèrent; et sur ce que lesdiz abbé et procureour vouloient aller au saon des veourz qui avoient esté à la veue d'entr'eulx, iceulx meneur et attorné demandèrent à veer les lettres et titres par ..... il demandoient ladite rente, lezquelx titrez et lettres lour furent baillés; et, après ce qu'il lez ourent veus et diligemment regardez et fait regarder par leurz conseulx, distrent que eulx n'avoient oncques mes tant apperceu du droit desdiz religieux et ne savoient cause par quoy il lour peussent contretenir ne empescher lour dite rente. — Et por ce eulx comme bien conseillé et avisé iceulx abbé et procureour pour le couvent eu non dudit hostel gagèrent à faire et paier chascun an ladite rente affin de héritage ovecques les arrérages que ledit procès en puet en porter en soy. — Lequel gagié lez dis abbé et procureour prinstrent et acceptairent agréablement.

Pourquoy doné fut en mandement au sergent ou sous-sergent à qui il appartient, en commettant, se mestier est, que des diz arrérages et de ladite rente aux termes dessus diz chascun an il fache exécution deue à iceulx religieux ou au porteur de cez lettres sur les biens meubles et héritages des dis hoirs.

En tesmoing de ce nous avons seellé cez lettres du grant seel as causes de la dite vicontée en l'an, jour et plez dessus diz.

(Sur le repli :)
Colation faite par Lemonnier.

N° 27

15 Décembre 1362.

Les religieux d'Aunay font saisir une rente de 20 sous appartenant à un certain Jehan Duclos qui leur devait 12 royaux d'or. Aucun acquéreur ne se présente lors de la mise aux enchères publiques par le sergent ; en conséquence ils s'en font mettre en possession.

H. 806 (Aunay). — Lettre du vicomte de Caen.

A touz ceulz qui ces lettres verront ou orront Guillaume Legrant viconte de Caen, salut.

Comme monseigneur Jehan Duclos, jadis rectour de Saint Ouen de Baiex et exécutour de feu Auberil de Troismons, si comme il disoit, fust tenu et obligié à religieux et honestes l'abbé et couvent d'Aunay en la somme de douze royaulx d'or du coing du roy nostre sire pour certaine et évidente cause, si comme plus plainièrement peut apparoir par lettres sur ce faittes, parmy lesquelles ces présentes sont annexées, et pour deffaut du paiement contenu esdittes lettres monseigneur frerre Nicolas Marie, porteour d'icelles, pour et eu non desdis religieux eust requis exécution estre lui faite à Jehan Morice, sergent, sur touz les biensmeubles et héritagez dudit obligé jouxte ce que esdittes lettres est obligé ; —

Savoir faisons que l'an de grace mil CCC. soixante et deulz le XV[e] jour de décembre par devant nous fut présent ledit sergent qui recorda et rapporta que, pour ce que des biens meubles dud. obligé il ne povoit trouver sur lesquiex il peust faire laditte exécution, il, à la requeste dudit porteur eu non que dit est et par vertu desdittes lettres obligatoires cy-annexées, avoit mis en bans et eu vendue par troiz dimenches continus à oye de parroisse c'est assavoir vint soulz tournois de rente que avoit et prenoit ledit monseigneur Jehan Duclos par chascun an de rente sur la maison Laurens Denis assise en la parroisse Saint Pierre de Caen jouxte lesdis religieux d'une part et Dam Ricart de Sauques, prestre, d'autre, — en faisant savoir à oye de parroisse le dimenche après la Sainte Katherine derraine passée que le premier ban commencha en la présence de grant quantité et plusieurs de bonnes gens, se aucun y avoit qui les vint soulz tournois de rente voulsist acheter, il y seroit oy et receu.

Nul comparessant qui achatter les voulsist fors ledit portour des lettres obligatores, comme dit est ; lequel, pour et en non desdis religieux,

mist et achatta les vint soulz de rente dessusdis en soi paiant en déduction de la somme du contenu desdittes lettres obligatore par le pris de dis royaulx d'or du coing du roy, et sur ce bailla un denier à Dieu.

Pour quoy derechief ledit sergent en notefiant et faisant savoir laditte vendue avoir ainsy esté faitte fist les autres deux bans par deulx dymenches après continues par touz les lieux à oye de parroisse où il appartient et est acoustumé à ce faire, assavoir s'aucun vouldroit enchiérir ne contredire. Auxquelx bans aucun ne s'estoit offert ne comparu qui plus y voulsist donner ..... (1) ne contredire.

Et pour ce ledit sergent présentement en bailla possession et saisine au porteour desdittes lettres eu non desdis religieux, nul ne comparessant opposant ne contredisant au contraire.

A tenir, à avoir et par droit héritage appossaier les vint soulz tournois de rente dessusdis ausdis religieux et as lours succesours bien et en paiz, o tout le droit, action, possession, saisine, franchise, liberté, seignorie et justice à ce appartenant, comme ledit monseigneur Jehan Duclos y avoit et avoir povoit et devoit.

Et lesdittes lettres obligatoires annexées demoureront en lour vertu tant pour le demourant du principal que pour despens, XIII[es] et livreisons au sergent et mesmement pour lesdiz royaulx dessusdis, se aucun empeschement, débat ou opposition estoit mis en cest présent décret, fut par lettres ainsnées ou autrement.

En tesmoing de ce nous avons mis à ces lettres le grant seel as causes de laditte viconté ovec le seel dudit sergent, sauf autri droit.

Ce fut fait en l'an et jour desusdiz.

(Sur le repli :)

Ph(ilipp)us (et un paraphe).

(Au dos on lit :)

Ceste lettre fut leue le vendredi avant Nouel présens les gens dont les noms ensuivent :

Premièrement Jehan Rohait, monseigneur Guillaume Hue, prestre, monseigneur Ric. Creperel, prestre, Raoul de Saint Nicolas, Jehan Balleniet, Philippe de Saragoce, Guillaume de la Coulonbe, Thomas Hollande, Seier l'Ancesour, Laurent Deu. .., Jehan, Morice, sergent.

(1) Un mot effacé.

N° 28

1364, mercredi après la Saint Michel en septembre (2 Octobre).

Jehan Tourgis fait juger qu'une saisie opérée par Richard Aubourc sur des héritages lui appartenant n'était pas valable, car il les possédait paisiblement depuis plus de deux ans et la lettre de son acquisition avait été régulièrement lue à ouye de parroisse.

Cartulaire de Calix, f° 66. — Lettre du lieutenant général du vicomte de Caen.

Es plès extraordinaires devant moy Raoul Rouillart, lieutenant général du viconte de Caen, l'an mil III. C. LXIIII. le mercredi aprez la Saint Michiel en septembre continué du lundi précédent, la veue faitte l'enqueste présente de douze hommes jurée et passée sans saon en jugement entre Richard Aubourc porteur de certaines lettres faittes eu nom de Jehan Piédeboeuf de l'obligation Robert Tostaincon tenant quinze flourins d'or escus de Jehan d'une part et Jehan Tourgis d'aultre.

Lequel Tourgis dist que, à la requeste dud. porteur, les héritages dont monstrée estoit faitte avoient esté mys en la main le roy nostre sire et s'estoit led. porteur efforcié de faire en vendue à héritage par vertu de sesd. lettres ; — sur quoy iceluy Tourgis s'estoit opposey, disant entre les aultrez choses lesd. héritages à luy appartenir, et en poursuiant le fait de son opposition disoit que lesd. héritages monstrés et sur quoy led. porteur avoit requis sad. exécution il avoit euz et acquis dud. Tostain passé plus de deux ans au devant de lad. exécution requise, sy comme il appareissait et povoit apparoir par lettre sur ce faitte qu'il monstroit, à laquelle cest mémorial est annexé, et laquelle il disoit avoir esté leue à oye de parroisse passés estoient deux ans et plus, dont il se rapporte à an et jour en devant de lad. exécution requise ; sy disoit, se congneu luy estoit que lesd. héritages monstrés fussent les choses contenues en cesd. lettres et que icelles eussent esté leues et aausiés à ouye de parroisse par la manière que dit est et aussi que ce fussent les choses sur quoy led. porteur avoit assigné sad. exécution, il disoit et maintenoit que sur icelle ne povoit ne ne debvoit estre profité ne profiter et o bonne cause l'avoit débatue et empeschié. — et, se en descord en estoient, il s'en créoit à l'enqueste qui présente estoit en ce qui l'en souffiroit.

Lequel porteur dist et desclaira plusieurs raisons sur le fait de sad.

exécution requise, entre lesquelles il se creut à lad. enqueste que lesd. héritaiges monstrés n'estoient pas ceulx qui contenus estoient esd. lettres annexées et que icelles n'avoient oncquez esté leues ne aausiés à oye de parroisse espécialement du temps que desclairoit led. Tourgis et aussy que iceluy Tourgis n'en avoit pas eu possession et saisine par tant de temps qu'il desclairoit.

Lequel Tourgis dist qu'il se créoit et mettoit du tout au contraire à lad. enqueste.

Par laquelle enqueste sur ce enchargié, conseillé, jurée et examinée o grant délibération trouvé, recongneu et rapporté fut sans descord que la monstrée faitte estoit proprement les héritages nommés et exposés esd. lettres annexées et que c'estoient iceulx sur quoy led. porteur avoit requise sad. exécution, — et lez avoit acquis led. Tourgis bien et loialment jouxte ce que cesd. lettres le contenoient, — et que lesd. lettres de son acquisition cy-annexées, comme dit est, avoient esté leuez et aausiée à ouye de parroisse passé avoit deux ans au devant de lad. exécution requise, — et tous jours depuis jusques au temps de lad. exécution requise on avoit estey en possession et saisine paisible.

Duquel rapport ainsy fait led. porteur fist amende à justice. — Par laquelle amende led. Tourgis requist et voult avoir ataint à aller soy quitte et deffendu de lad. exécution requise sur la monstrée faitte et la main du roy nostre sire estre levée et ostée de sesd. héritages qui pour la cause dessusd. y avoit esté mise, — et ovecquez ce estre desdommagié.

A laquelle chose led. porteur n'y mist aulcun débat et pour ce aud. Tourgis fut ottriée et adjugié sad. requeste et calonge comme bonne et advenante, et pour tauxer sesd. dommages et despens luy fut jour assigné aduy en huyt jours.

Et donnons en mandement au sergant à qui il appartient que desd. héritages nommés et espéésiez en lad. lettre annexée il laisse et face joyr led. Tourgis nonobstant ce que la main du roy nostre sire y eust esté mise pour la cause devant ditte et les bans et vendues sur ce faitz ou encommenchiés à la requeste dud. porteur,

Donné comme dessus.

N° 29

Pâques 1379.

Un certain Robert le Desne fait confirmer par l'Echiquier un jugement du vicomte de Caen dont l'autre partie Robert le Pusbel avait appelé : il est reconnu qu'il détenait induement certains héritages que led. Desne lui avait seulement loués à temps et qu'il avait à tort fait faire délivrance des namps saisis sur ces héritages par led. Desne pour avoir paiement de leur loyer.

Registre IIe de l'Echiquier (Archives de la Seine-Inférieure. B.), f° 173vo.

En l'eschequier etc. (*sic*), après ce que Colin le Desne, acteur, Jehan le Grant, à présent viconte de Caen, et auxi attourné Robert le Desne, son père, se fut présenté vers Robert le Pusbel et sa femme, et Thommas Engennet et sa femme, et vers Ricart Leschervelle, et auxi que icellui Robert le Pusbel, pour lui et attourné de sa dicte femme et du dit Engennet et sa dicte femme, et auxi du dit Ricard, se fut présenté vers icellui viconte et vers ledit Desne, iceulx dessus dis, chacun de soy, es noms que dessus, tendoient à estre oys les uns vers les autres en toutes choses ; et que ilz furent comparus d'un costé et d'autre à l'appel du dit eschequier, en l'ordinaire de l'audiendi du bailliage de Caen, apparu deuement des attournées de iceulx attournés, et furent tenus pour bien fondez les uns vers les autres, icellui Pusbel, pour lui et ou nom que dessus, dist et proposa pluseurs tors et griefz, que il disoit avoir esté fais tant à lui que à ceulx dont il est attourné par icellui viconte de Caen à la requeste, proufit et instance d'icellui Desne, sur l'endroit de certains héritages descordablez par entreulx, que disoit icellui Desne, qui bailliés lui avoient esté en fieuffe par mess. Martin de Sequeville, prestre, icellui prestre disant avoir droit en iceulx à cause de son père ; par lesquieulx griefs par lui desclarés avec autres raisons de fait que il disoit il maintenoit et soustenoit en cas du congneu avoir estre (*sic*) grevé par icellui viconte comme commissaire du roy nostre sire en ceste partie, et que à bonne cause s'estoit doulu ; et s'il estoit nyé ou mis en doubte, il en voulloit premier ce qui lui suffiroit.

A quoy de la partie du dit Desne, acteur, dudit viconte et dudit

Robert le Desne, son père, fu respondu et dit pluseurs parolles, et entre les autres, que le dit Pusbel et ceulx dont attourné estoit, avoient pris icelle douléance pour couvrir pluseurs amendes, qui pour cause des procès d'entreulx pouoient et devoient appartenir au roy nostre dit seigneur, et auxi à celle fin que pour ce que ilz savoient bien que ilz avoient tort vers le dit Desne, que ilz ne paiassent nulz despens, se ilz encheoient ; car il disoit et affermoit que les héritages et maisons descordables entreulx, dont le dit mess. Martin avoit esté pour lui chargé de garantie devant les réformateurs derrenièrement envoyés par le roy nostredit seigneur à Caen, qui par aprés en avoient renvoyée la cause et congnoissance devant le dit viconte de Caen qui lors estoit ; icellui Robert le Desne, pére du dit Colin, son attourné, avoit par avant ce loué iceulx héritages audit Pusbel jusques à trois ans par le pries (*sic*) de dix livres dix solz pour chascun an, et avoit ce ledit Pusbel congneu et confessé et promis à lui paier à suffis[ance] ; mais nonobstant ce, quant il estoit alé justicier pour son louage, le dit Pusbel en avoit fait faire délivrance par pluseurs foiz pour pluseurs termes, sicomme ilz cheoient et en pluseurs manières ; sur quoy pluseurs procès s'estoient assis, et depuis après le temps du dit louage failli il estoit alé à la possession des dis héritages, et les dis mariez lui avoient empeschié et contredicte à force et clamour de haro, sicomme ce povoit apparoir par procès sur ce fait.

Et ainçoiz que par le dit Desne ou nom que dessus eust esté faicte conclusion en sa responce, il se charga du fait dudit viconte en tant comme il avoit fait pour lui à sa requeste et au proufit de sa cause fut (*sic*) ; et oultre requist à la court dudit eschequier que l'en faist jurer le dist Pusbel sur l'endroit dudit louage et empeschement dessus dis ; lequel feust pour ce fait jurer par son serement de dire en vérité ; et pour ce que par son dit serement et depposition sur ce faicte fu trouvé que il l'avoit loué de ycellui Desne les trois ans dessus dis, du quel louage le temps estoit passé et failli à la feste Saint Jehan l'an mil CCC LXXVII ou environ.

Et apres icellui serement ainssi fait, icellui Pusbel, pour lui et ou nom que dessus, fist amende du dit procès et douléance par lui prise, et par la dicte amende fu condempné par la court du dit eschequier à rendre et paier à icellui Desne XXXI franc dix soulz tournoiz pour les trois anz du louage dessus dit avec ses despens, et au dit Desne adjugié la saisine de son dit héritage avec les levées depuis le temps du dit louage failli ; et pour tauxer les dis despens et apresager les dictes levées, furent renvoyés devant le viconte de Baieux ou son lieutenant aux prouchains plés de la ville et banlieue du dit lieu ; et fut donné en

mandement et commission, se mestier est, par la court du dit eschequier, au dit viconte ou lieutenant que iceulx despens il tauxe et face apresager icelles levées bien et deuement ; et avec ce, au premier sergent ou soussergent royal sur ce requis que tant du principal des dis despens et pris d'icelles levées face exécucion deue, sicomme au cas appartient, sur les dis mariez et sur leurs pléges, comme de choses adjugiées par la court du dit eschequier toutetfois et quantes fois que mestier en sera.

En tesmoing etc. (*sic*).

Donné etc. (*sic*).

N° 30

5 mai 1381.

Ajournés en cas de délai de fieu par les religieux de Saint Etienne à raison d'un fonds situé paroisse Saint Nicolas, les hoirs de Girète la Cordière font défaut et les religieux obtiennent de se faire mettre en possession du fonds.

H. 2197 (Saint Etienne). — Lettre du lieutenant général du vicomte de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Jehan Lacoepie, lieutenant général du viconte de Caen, salut.

Comme religieux hommes et honestes l'abbé et couvent de Saint Estienne de Caen eussent japiéça fait adjourner et appeller les hoirs de feu Girète la Cordière jadis fame de feu Philippot de Soliers dit le Cordier, tant aagiez que souz aagiez o leur condit, ceulx qui mestier en ont, pour gagier à tenir d'eulx certain héritage assis en la parroisse Saint Nicolas de Caen et faire leur en par chascun an neuf boisseaulx de fourment à la mesure de Caen, un capon et quinze oeufs de rente et paier en les arréragez qui deus leur estoient de tant de temps comme coustume donne ou pour délesser iceulx héritages pour lad. rente et paier lesdis arrérages ; — sur lequel cas lesdis religieux eussent tant procédé vers lesdis hoirs que par erremens trop fais et jugiez ilz eussent esté mis vers eulx en amende par jugement ; — et par laditte amende eussent attaint la veue estre termée par jugement, laquelle eust esté semonse, banie et tenue deuement par Guillaume Lombart, sergent, comme par icellui sergent fut présentement recordé ;

Savoir faisons que ès plés de la ville et banllie de Caen tenus par nous lieutenant dessusdit l'an de grace mil CCC IIII XX et un le vendredi X[e] jour de may — se représenta Jehan Bellet, attourné et procureur desdis religieux, requérant que nous vousissions prendre XII prudeshommes des gens qui avoient esté à laditte veue sans saon et soupechon, affin que par eulx fust recongneu la vérité du cas, comme raison seroit.

Et après ce que par justice XII desdittes gens ourent esté prins et passés sans saon en jugement, desquelx les noms enssuient : c'est assavoir Thiébault Lescuier, Potin Hué, Michiel d'Oystrehan, Pierres Barbe,

Jehan Rousselin, Raoul Clerembaut, Jehan le Paigny, Guillaume Heute, Colin Heute, Ricart de Baallie, Jehan Liée et Villa Loyaulté, — ledit attourné et procureur dist que la monstrée faitte estoit un masnage ovecquez le jardin, sy comme il se pourporte en lonc et en ley, assis en laditte parroisse de Saint Nicolas en la rue du Bicoquet jouxte Michiel de la Haulle dit Langloiz d'une part et Jehan Onffroy dit de Secqueville d'autre, butant d'un bout sur le quemin du roy nostre sire et de l'autre bout sur la delle de Griefvesat. — Sur lesquielx héritages lesdis religieux avoient acoustumé à prendre et percevoir par chascun an neuf boisseaulx de fourment à la mesure de Caen, un capon et quinze oeufs de rente et en avoient esté paiés par plusieurs fois et en plusieurs annéez depuis l'espace de quarante ans. Et pour ce que les arrérages leur en deffailloient de plusieurs années en devant de leur clamour, eulx avoient fait adjourner lesdis hoirs sur le cas devant touchié. — Sy disoit que en cas que justice pour lesdis hoirs abscens lui congnoistroit que il fist ainsy, à bonne cause avoient fait adjourner iceulx hoirs sur ledit cas et leur devoient lesdis héritages estre adjugiez pour laditte rente et avoir paiement dezdis arrérages ovecquez ceulx depuis cheus.

Et, pour ce que justice ne lui congnut pas que il fust ainssy, laditte enqueste fut sur ce jurée et enchargié ; et par icelle conseilliée et examinée o grant délibération fut trouvé et recongneu et rapporté sans descort que lesdis religieux avoient acoustumé à prendre et avoir par chascun an laditte rente dessus desclairée sur lesdis héritages et que paiement leur en avoit esté fait par plusieurs fois depuis l'espasse de quarante ans en enchas, — et que ilz ne savoient aucune cause par quoy lesdis hoirs, se ilz fussent présens, s'en peussent deffendre que ilz ne obéisissent à la clamour et appel des dessusdis.

Pour lequel raport ainssy fait lesdis hoirs furent derechief mis en amende par jugement vers ledit attourné et procureur desdis religieux. Et par laditte amende icelluy attourné et procureur requist à avoir attaint lesdis héritages li estre ajugiés à sesdis mestres pour laditte rente et avoir paiement sur lesdis hoirs de leurs arrérages de deulx ans en devant de leur clamour oveques ceulx depuis cheus.

Laquelle requeste lui fut ottriée et ajugée par le conseil de la court comme bonne et advenante. Et fut donné en mandement au sergent à qui il appartient que il mette à exécution deue ceste présente attainte.

Donné en tesmoing de ce soubz le seel dont nous usons endit office, et pour greignour congnoissance le grant seel aux causes de laditte viconté y a esté mis en l'an et en jour dessusdis.

(Sur le repli :)

In r(egistro) VAULLART (un paraphe)

N° 31

11 mars 1386 (n. s.)

Vente d'une rente ancienne de 4 l. 10 s. t. à prendre sur deux manoirs paroisse St Sauveur ; le vendeur s'oblige à fournir et faire valoir, exception faite pour le cas où un incendie ravagerait le fonds grevé.

Ms. 17136 latin (Cartulaire de St Pierre de Caen), f° 164 (202)v°. Lettre du garde-scel.

A tous ceulx qui ces lettres verront ou orront Aubery Levesque, clerc garde du scel des obligations de la viconté de Caen, salut.

Scavoir faisons que par devant Jehan Deslandes, clerc, tabellion juré commys et estably en la ville et banllieue de Caen quant à ce qui ensuit, fut présente en sa personne Robine veufve de feu Jehan de la Cousture jadis bourgeoys de Caen, fille et héritière pour partie de feu Pierre de Feurrat dit le Prouvenchel jadis ensement bourgeoys de Caen demourant en la parroisse Saint Pierre de Caen, si comme elle disoit. — Laquelle, de sa bonne volonté sans aucune contraincte, congnut et confessa avoir vendu, quitté, cessé, transporté et du tout en tout afin de héritage ottroyé et délaissé à Garin Auber, bourgeoys de Caen, demourant en la parroisse Saint Pierre et à ses hoirs par le prix et somme de quarante cinq livres tournoys, frans d'or du coing du roy nostre sire pour vingt solz tournoys pièce, avecques ung galon de vin, dont lad. Robine se tint pour bien paiée, contente et agréée par devant led. tabellion, — c'est assavoir quatre livres dix solz tournoys d'annuel et perpétuel rente à prendre et à avoir par chascun an, moittié au terme Saint Jehan Baptiste et moittié au terme de Nouel, — en et sur deux manoirs assis en la parroisse Saint Sauveur de Caen, l'un jouxte l'autre, jouxte Jehan Postel d'une part et Jehan et Guillaume dictz les Trungiers d'autre.

Desquelz quatre livres dix solz tournoys de rente sont du nombre de sept livres dix solz tournoys de rente que Guillaume de Beauvoir avoit bailliez aux hoirs dudit Prouvenchel en eschange à prendre sur lesd. deux manoirs pour et en la descharge de la rente qu'ilz prenoient sur le manoir dud. Beauvoir qu'il avoit prins en fieu desd. hoirs, comme il apparoit par le lot de lad. Robine escript et seellé, au vidisse duquel ces présentes sont annexées.

De laquelle vente dessusd. avecques la justice et seigneurie à ce appartenant lad. Robine se dessaisit présentement devant led. tabellion et en saisit led. Garin par la teneur de ces présentes lettres, voulant que, elle présente ou absente, icelluy Garin ou son commandement portant ces lettres en ait et prengne possession et saisine à ouye de parroisse ou autrement, o sergent ou sans sergent, toutesfoys qu'il luy plaira. — Et quant à ce tenir, garder et entérigner et lad. vente avecques la justice et seigneurie à ce appartenant contre tous et envers tous garantir, délivrer et défendre, oster de tous empeschemens et encombremens, mettre au cler et au délivré aud. Garin et à ses hoirs, — et lad. rente fournir, emplir et faire valloir sans déché ni amenuisement par chascun an au cas que aucun débat ou opposition seroit mys en ce que led. Garin, ses hoirs ou aians-cause ne pourroient jouir et avoir plainement sad. rente ausd. termes, sauf tant que, se il advenoit esd. manoirs aucune aventure d'arsure ou que ilz tournassent en ruyne, que en icelluy cas icelle Robine ne autres aians-cause d'elle ne seroit tenue faire point de fourniture, — ou ailleurs vallue à vallue eu propre héritage de lad. Robine au mieulx apparoissant eschanger, se mestier en estoit, et rendre et restorer tous coustz, mises, despens et dommages qui pour ce seroient faiz ou soustenuz, — lad. Robine en obligea elle et ses hoirs et tous ses biens meubles et héritages, où qu'ilz soient, présens et avenir, afin que exécution en soit faitte et qu'ilz soient venduz, exploittez et despenduz, tantost et de plain d'office de justice par le sergent du roy nostre sire par manière de vendue et par voye d'exécution trenchée sans aucun procès ne errement de plet ordonné pour ses lettres tenir et entérigner en toutes choses. — Renonça lad. Robine pour elle et pour ses hoirs à toutes exceptions, déceptions, frauldes, malices, cavillations et à toutes autres choses quelconques, tant de fait, de droit comme de coustume, qui la teneur et l'exécution de ces lettres pourroient empescher.

Et nous en tesmoing de ce, à la relation dud. tabellion, avons mys à ces lettres le scel dessusd. sauf autruy droit.

Ce fut fait l'an de grâce mil III^c IIII^xx et cinq le, XIe jour du moys de mars.

N° 32

14 juillet 1388.

Faute de gager à tenir après avoir été ajournés en cas de délai de fief, les hoirs Roger le Breton ont perdu leur héritage ; comme un crédirentier, Hyon Huart, a renoncé à sa rente plutôt que de recueillir ce fonds, les prêtres de Saint Jean et les religieux de l'Hôtel-Dieu entre les mains desquels il avait fait retour le concèdent en fieffe de nouveau à Guillaume Delaunay ; celui-ci leur fournit aussitôt un échange pour n'avoir pas à en acquitter la rente.

Cartulaire de l'Hôtel-Dieu, f° 15. — Lettre du garde-scel de la vicomté de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Aubry Levesque, garde du seel des obligations de la viconté de Caen, salut.

Comme les curé et prestres de l'esglise de Saint Jehan de Caen et les religieux de l'Ostel-Dieu dud. lieu de Caen eussent de main commune mis en clam et adjournement devant le viconte dud. lieu de Caen ou son lieutenant les hoirs de feu Rogier le Breton, tant à aage que soubz o leur conduyt, et Hyon Huart : c'est assavoir lesd. hoirs pour obéir à tenir desd. prestres et religieux une maison o le jardin à ce appartenant assise en lad. parroisse Saint Jehan jouxte Guillaume Delaunoy d'une part et Jehan Angot à cause de sa femme d'autre, et faire en par chascun an à iceulx prestres quatre livres tournois de rente et ausd. religioux quarante huit soulz ensement de rente et aussy pour les arrérages de tant de temps comme coustume donne — ou pour délaisser lesd. héritages et paier lesd. arrérages ; — et led. Hyon Huart pour recueillir lesd. maisons et jardin, se délaissés estoient par lesd. hoirs et faire ausd. prestres et ausd. religieux lesd. rentes comme annuelles, à commencier à telle rente comme il avoit sur lad. maison et jardin ; — et eussent iceulx prestres et religieux tellement procédé vers lesd. hoirs que, par erremens trop faiz et jugés et procès deuement fait, ilz eussent esté forclos et déboutez du treffons desd. héritages et sur eulx attaint estre paié desd. arrérages et leur eussent esté adjugé lad. maison et jardin ou cas où led. Hyon ne les vouldroit recueillir ; — et fust la chose descordable demourée en main de justice

jusquez à ce que la question eust prins fin entre lesd. prestres et religieux et led. Hyon Huart ; — et depuis eust icelluy Hyon Huart transporté et délaissé ausd. prestres tout tel droit, action, propriété, pocession, seigneurie, et justice comme il avoit sur lad. maison et jardin, fust en fons et en rente ou autrement, en voullant que lesd. prestres tant pour eulx que comme ayans le droit d'icelluy Hyon Huart et lesd. religieux eussent lad. maison et jardin tant en propriété comme en pocession, jouxte ce que plus à plain est contenu et fait mention es lettres sur ce faittes ; — et pour ce fust led. Guillaume Delaunoy tourné par devers les prestres et religieux disant que, se iceulx prestres et religieux, chascun en tant comme à luy appartient, luy voulloient bailler lad. maison et jardin en fieuf, il les prendroit voullentiers à rente, fors que iceulx prestres et religieux en voulsissent prendre assiette ailleurs que sur lesd. maison et jardin ; auquel lesd. religieux eussent respondu, quant est d'eulx ilz en auroient voullentiers advis et conseil ;

Savoir faisons que par devant Oudart Paisant, clerc juré commis et estably soubz Jehan Quatrans tabellion en la ville et banllieue de Caen quant à ce qui ensuyt, fut présent en sa personne led. Guillaume Delaunoy qui congnut et confessa avoir baillé, quitté, cessé, transporté et du tout en tout affin de héritage ottroyé ausd. religieux et à leurs successeurs en assiette ou eschange, c'est assavoir trente soulz tournois de rente à prendre et à percevoir par chascun an sur la maison et jardin Raoul Basire assise en la parroisse Saint Michiel de Vauceulles en la Neufve Rue jouxte Enguerran Basire d'une part et Guillaume le Plastrier dit Fleury d'autre, pour tout tel droit, action, propriété, pocession, saisine, seigneurie et justice comme lesd. religieux avoient et avoir pourroient esd. maisons et jardin, tant en propriété comme en pocession, soit en fons ou en rente, sans riens excepter ne faire sur ce aucune exception ou retenue.

Laquelle assiete ou eschange lesd. religieux prindrent et acceptérent agréablement sans ce que doresenavant eulx ne leurs successeurs puissent avoir, réclamer ne aucune chose demander en fons ne en rente sur lad. maison et jardin dessusd. qui furent ausd. Rogier le Breton.

Desquels XXX sous tournois de rente dessusd. avecques la justice et seigneurie à ce appartenant led. Guillaume Delaunoy se dessaisy présentement devant led. commis et ensaisy lesd. religieux par la teneur de ces présentes lettres, voullant que, luy présent ou absent, iceulx religieux ou leur commandement portant ces lettres en aient et prengent pocession et saisine à ouye de parroisse, o sergent ou sans sergent, toutesfoys et quant ilz leur plaira.

Et quant à toutes les choses dessusd. tenir et entériner, fermement garder et loialment acomplir de point en point sans enfraindre ne aller

encontre en aucune manière et les trente soulz tournois dessusd. avecques la justice et seigneurie à ce appartenant contre tous et envers tous garantir, deslivrer et deffendre, oster de tous empeschemens et encombremens, mettre au cler et au délivré ausd. religieux et à leurs successeurs, ou ailleurs eschangier vallue à vallue en son propre héritage au mieulx apparessant, se mestier en estoit, et rendre et restorer tous coustz, mises, despens et dommaiges qui pour ce seroient faiz ou soustenus — led. Guillaume en obliga soy et ses hoirs et tous ses biens meubles et héritages, où qu'ilz soient, présens et advenir, afin que exécution en soit faitte et qu'ilz soient vendus et exploittiés et despendus tantost et de plain d'office de justice par le sergent du roy nostre sire par manière de vendue et par voie d'exécution trenchié sans aucun procès ne errement de plet ordonné.

Pour ces lettres tenir et entériner en toutes choses renonça led. Guillaume pour luy et pour ses hoirs à toutes exceptions, déceptions, fraudes, malices, cavillations et à toutes aultres choses quelxconques, tant de fait, de droit comme de coustume, qui la teneur et l'exécution de ces lettres pourroient empeschier.

Et nous en tesmoing de ce à la rellation dudit commis avons mis à ces lettres le seel dessusd. sauf aultry droit.

Ce fut fait en la parroisse Saint Jehan de Caen le XIII[e] jour de juillet l'an de grâce mil III C. IIII[xx] et huit.

Signé O. Paisant.

N° 33

26 avril 1396.

Jehan et Raoul de Divète « relachent » à Drouet Hélain une partie de la rente qu'il était obligé leur faire sur tous ses héritages : il avait menacé de les leur délaisser.

E. Registre de Colin de Vernay, fol. 40 — Minute au bref.

Comme feu Jehan Hélain eust japiéca vendu affin de héritage à Oudart Paisant et à ses hoirs vint cinq soulz tournois, un cappon, une gueline et quinze oefs avecquez un hommage, à prendre et à avoir par chascun an doresenavant par la main dudit feu Jehan et de ses hoirs ou aians-cause sur tous ses héritages que il avoit et à lui appartenoit, où que aucuns en eust assis sans riens excepter ne retenir, si comme par les lettres sur ce faittes puet plus apparoir ; — et depuis ledit Oudart ait vendu laditte rente affin de héritage à Raoul de Divète et à Jehan de Divète frères et à leurs hoirs, si comme par les lettres de la vente puet apparoir ; — et il soit ainsy que lesdis héritages ne sont pas à présent de si grant value comme ilz souloient, maiz sont en péril de tourner en ruine et non valoir s'aucun amendement n'y estoit mis — et auxi fust la volenté et intention de Drouet Hélain, filz et héritier dudit feu Jehan Hélain, d'iceulx héritages délesser et d'y renonchier se aucune relache ou diminution ne lui estoit faitte de laditte rente ;

Savoir faisons, etc, — fut présent en sa personne ledit Jehan de Divète, lequel, tant en son nom privey que soy establissant et faisant fort pour ledit Raoul son frère, cognut et confessa avoir remis, quittié et relachié à tousjoursmaiz et du tout en tout affin de héritage ottrié et délessé audit Drouet et à ses hoirs cinq soulz tournois, un cappon, une gueline et quinze oefs avecques un hommage en rabatant et amenisant d'icelle rente de vint cinq soulz tournois, un cappon, une gueline et quinze oefs avecquez un hommage ; — ainsy ne demeure maiz d'icelle rente que vint soulz tournois de rente. Lesquieulx vint soulz tournois de rente ledit Drouet, ses hoirs ou aians-cause sont et seront tenus faire et poier et rendre par chascun an doresenavant audis frères et à leurs hoirs ou aians-cause au terme Saint Michel en septembre.

En oultre fut dit et accordé par entr'eulx que une mine de fourment et un cappon de rente que lesdis fréres ont et à eulx appartient sur lesdis héritages à cause de laditte acquisition sont et demeurent auxdis fréres comme ilz estoient par avant du date de ces présentes.

S'en d(essaisit) etc., — promettant [*ne pas venir encontre*].

Et lez vint soulz tournois de rente faire et poier et rendre, etc., — obligent chascun biens meubles et héritages.

N° 34

28 avril 1396.

Les religieux de Saint Etienne, n'étant pas payés de la rente due par une place située dans leur Bourg, font vendre par décret une rente nouvelle constituée sur deux maisons appartenant à Raoul Gaaing, le débiteur de la rente foncière impayée ; — ils se portent adjudicataires de la rente nouvelle.

H. 2202 (Saint Etienne). — Lettre du lieutenant général du vicomte de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Thomas Noel, lieutenant général de Aubery Levesque viconte de Caen, salut.

Comme Râoul Gaaing et Aubine sa femme et Jehan Maugier et Philippe sa femme de la parroisse de saint Nicolas de Caen se fussent ja piéca obligiés par voye exécutore, lorsqu'ilz vivoient, à religieux hommes et honnestes l'abbé et couvent de Saint Estienne de Caen et à leurs successours en trente soulz tournois d'anuel et perpétuel rente, moittié à la Nativité Saint Jehan Baptiste et moittié à la Nativité Nostre Seigneur, par raison d'unes places assises eu Bourg des diz religieux en la rue Caponnière jouxte ledit Raoul d'une part et Robert de Livet d'autre ; et à faire, paier et rendre laditte rente lesdiz mariés obligèrent tous leurs biens, meubles et héritages, présens et avenir, et comme les lettres sur ce faittez en font plus applain mention ; — et pour ce que des arrérages de laditte rente il estoit deu auxdiz religieux neuf livres tournois dont eulx ne povoient avoir satisfaction ne paiement, comme l'en disoit, sans l'aide de justice, Jehan Bellet, procureur général des dis religieux et porteur des dittes lettres, avoit requis à Jehan Durant sergent du roy nostre sire en laditte ville de Caen exécution estre lui faitte des diz arrérages sur les biens meubles et héritages obligés es dittes lettres afin d'avoir paiement d'iceulx arrérages ;

Savoir faisons que es plès de la ville et banlieue de Caen tenus par nous lieutenant dessus dit le vendredi XXVIIIe jour d'avril, continués du merquedi précédent, l'an mil CCC IIII XX seize fut présent par devant nous le dit sergent qui nous recorda et tesmoigna par son serement auquel nous adjouston planière foy que, à la requeste dudit porteur desdittez lettres et par vertu d'icelles, il s'estoit sur les héritages à ce obligés transporté pour faire exécution des diz arrérages, — et pource que illecques ne aillours il ne povoit avoir trouvé aucuns biens meubles

sur quoy il peust avoir fait la ditte exécution, ycelui sergent avoit prins et arresté en la main du roy nostredit seignour et mis en bans et vendue à l'oye de ladilte parroisse dix huit soulz tournois de rente à prendre et recevoir par chascun an as termes acoustumés sur deulx maisons assises en ladilte parroisse et qui furent auz diz mariés, l'une jouxte Jehan Guillebert d'une part et l'autre jouxte Guillemet le Mareschal d'une part et Pierres le Vavassour d'autre.

Et d'iceulx dix huit soulz tournois de rente il avoit fait les bans, préconizations et vendues à yeussue de messe en la présence de plusieurs gens et par troiz dymences tous continus et au lieu acoustumé à iceu faire, dont le derrain dymence avoit esté le dymence avant Pasques flouries derrainement passéez ; et à chascun d'iceulx bans avoit fait crier nottoirement que, se il y avoit aucun qui laditte vendue ou jurée vousist acheter ne mettre à prix en aucune manière, que il vensist avant et il y seroit ouy et receu. Auxquelx bans ne à aucun d'iceulx aucun ne aucune ne s'estoit comparu ne opposé pour yceu faire ne qui ycelle vousist contredire, débatre, empeschier ne mettre à pris, excepté ledit porteur qui pour et eu nom des diz religieux et en eulx paiant de laditte somme et dez le premier desdiz bans avoit mis et acheté lesdiz dix huit soulz de rente ainsi mis en bans et en vendue, comme dit est, au pris et somme desdittes neuf livres tournois deubz des diz arrérages, comme dessus est dit ; et lui estoient demourés pour et eu nom desdiz religieux comme au plus offrant et derrenier enchirisseur et sans contredit d'aucun débat ne empeschement.

Et derechief feismes crier esdiz plès, se il y avoit aucun ou aucune qui laditte vendue ou jurée vousist enchiérir, contredire, débatre ou empeschier ne soy opposer en aucune manière que il vensist avant et il y seroit ouy et receu.

A laquelle chose faire nul ne se estoit comparu ne opposé. Et pour ce nous, tout considéré, avons adjugié et adjugons auxdiz religieux lesdiz dix huit soulz tournois de rente et d'icelx leur avons baillié pocession et saisine à héritage perpétuel, à tenir, à avoir et poursséer auxdiz religieux et à leurs successours pour le temps avenir sans débat ou contredit d'aucun avoir sur ce.

Après lesquelles choses faittes, dittes et recordées par ledit sergent, nous avons mis et adjousté à ces présentes le décret et autorité de justice en tant comme faire le povyons et devyons.

En tesmoing de ce nous avons seellé ces lettres du seel dont nous ùsons endit office, et pour greignour congnoissance le seel des obligations de laditte viconté y a esté mis en l'an, jour et plès dessusdiz.

(Sur le repli :)

LEGRANT (un paraphe).

N° 35

1397. Saint Laurent (10 Août).

Mandement adressé par le vicomte aux sergents de la vicomté à la requête d'un crédirentier, maistre Raoul Bernier, pour leur enjoindre d'ajourner en cas de délais de fieu devant ses plès d'héritage les hoirs ou ayant-cause de Jehan Pellecoq jadis tenancier d'héritages qui lui devaient une rente.

G. Cartulaire de Vaucelles, f° 7ro.

Jehan Renouvart, lieutenant général de la viconté de Caen, à cil des sergens de lad. viconté à qui cest mandement sera présenté, salut.

Maistre Raoul Bernier, maistre en ars et licencié en loys, c'est à nous clamé affin que les hoirs ou ayans cause de feu Jehan Pellecoq, tant aagés que soubz-aagés, o lo conduit se mestier en ont, soient contre luy adjournés aux prouchains plès de la ville et banlieue de Caen devant nostredit maistre le viconte ou son lieutenant pour obéir à tenir de luy certains héritages assis en la paroesse de Saint Michiel de Vauceulles et luy en faire par chacun an de rente huis boesseaux d'orge et poier les arréraiges de tant de temps comme il leur peult demander selon coustume, — ou pour iceulx héritaiges délessier et paier lesd. arrérages.

Pourquoy nous vous mandons et à chacun de vous en commettant se mestier est, que sur icelle clamour vous adjourniez lesd. hoirs pour comparoir ausd. prouchains plais devant nostre dit maistre le viconte ou son lieutenant pour respondre et procéder sur le fait de lad. clamour et circonstances et despendances comme de raison appartendra. Ce faites sans aucun deffault.

Et ce fait icelles (*sic*) maistre Raol pour poursuir le prouffit d'icelle clamour tant d'ajournement que de toutes auttres choses attourna, constitua et estably Garinet Auber vers lesd. hoirs et luy donna povoir et auttorité de faire en ce, circonstances et despendances toult autant comme il feroit ou faire pourroit, se présent y estoit.

Donné l'an mil III (cent) IIIIxx et XVII le jour feste Saint Laurens.

N° 36

17 mars 1401 (1402 n. s.).

Comme Loys Bourgoyse avait ajourné les hoirs de Jehan Pillet à gager à tenir ou à délaisser certains héritages, un nommé Coustellier et sa femme, créanciers d'une rente assise sur ces héritages, renoncent à leurs droits sur eux pour n'avoir point à les recueillir au cas où le tenancier ajourné les délaisserait.

G. Cartulaire de saint Pierre, f° 373. — Lettre du garde-scel des obligations de la vicomté de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Gilles Gosselin, garde seel des obligations de la viconté de Caen, salut.

Comme noble homme monseigneur Loys Bourgoyse, seigneur de Caigny, chevalier [d']onneur du roy nostre sire et maistre d'ostel de noble et puissant prince monseigneur le conte d'Alençon, eust mys en clam et adjournement les hoirs ou aians cause de feu Jehan Pillet pour advouer à tenir de luy certains héritages assis en la parroisse Saint Pierre de Caen et luy en faire par chascun an soixante solz tournoys de rente ou pour délaisser lesd. héritages et paier les arrérages du temps passé, — iceulx héritages assis jouxte la rue Guilbert et lad. dame d'autre, — et Coustellier et Marote madame de la Coulombe sa femme et par avant femme de feu monseigneur Jehan de Verson, jadis chevalier, pour recuillir lesd. héritages et, en cas que ils seroient délaissez, et lui faire sa rente comme ainsnée et paier ses arrérages ou renoncer à cinquante solz tournoys de rente que ilz disoient avoir et prendre par chascun an sur lesd. héritages comme puisnés.

Scavoir faisons que par devant Colin de Vernay, clerc tabellion juré commis et estably es mettes des sergenteries d'Argences, Trouart et Varaville, quant à ce qui en suit furent présens led. Regnier et lad. dame sa femme par luy deuement sur ce auttorisée. Lesquelz mariez, — pour ce qu'ilz scavoient bien et avoient vraye congnoissance que la rente dud. chevalier estoit ainsné de leurd. rente et que grans arrérages luy en estoient deubz, pour ce que ce ne seroit pas leur prouffit de recuillir lesd. héritages se délaissez estoient, tant pour ce que iceulx héritages estoient cheuz en ruynes et tournez à non valloir que pour ce qu'ilz estoient moult chargés d'autres rentes, — congnurent et confessèrent

que esd. cinquante solz tournoys de rente ilz avoient renoncé et renoncèrent en tant comme à eux appartient et peult et doit appartenir et tant pour estre quittes desd. arrérages que pour eschiver à procès, les quittérent et délaissèrent aud. chevalier et à ses hoirs à héritage perpétuel avecquez tout le droit, action, propriété, possession, seigneurie et justice que ilz y avoient et povoient avoir, demander ou réclamer en quelconque manière pour le temps passé et avenir mais du tout par renoncher.

Et quant à tout ce que dessus est dit tenir et entérigner, fermement garder et loyaulment acomplir de point en point et le délaiz dessusd. avoir ferme, estable et agréable à tous journais sans enfraindre ne aller encontre en aucune manière en temps avenir, — et rendre et restorer tous cousz, mises, despens et dommages qui pour deffault des choses dessusd. ou aucunes d'icelles, leurs circonstances et dépendences non estre deuement tenues et acomplies seroient fais, eubz ou soustenuz — lesd. mariez en obligèrent tous leurs biens et ceulx de leurs hoirs, meubles et héritages, où qu'ilz soient, présens et avenir, afin que exécution en soit faitte et qu'ilz soient venduz, exploittez et despenduz tantost et de plain d'office de justice par le sergent du roy nostre sire par manière de vendue et par voye d'exécution trenchée sans aucun procès ne errement de plet ordenné pour ces lettres tenir et entérigner en toutes choses.

Renoncérent lesd. mariez pour eulx et pour leurs hoirs à toutes exceptions, déceptions, fraudes, malices, cautelles, cavillations, hocques baralz, dillations, essoines, raisons et autres deffences et générallement à toutes autres choses quelconques, tant de fait, de droit comme de coustume, qui la teneur et l'exécution de ces lettres, les choses dedens contenues ou aucunes d'icelles, leurs circonstances et deppendences non estre deuement tenues et acomplies pourroient empescher, encombrer ou retarder, soit en tout ou en partie, spéciallement au droit disant généralle renonciation non valloir.

En tesmoing de ce nous, à la relation dud. tabellion, avons mys à ces lettres le seel dessusd. sauf autruy droit.

Ce fut fait en la parroisse de Petiville en la présence de Jehan Lebrun et Jehan Baquet l'an de grace mil quatre cens et un le dix-septiesme jour du moys de mars.

Ainsy signé : de Vernay.

N° 37

28 mars 1402 (1403 n. s.).

Loys Bourgoyse fait condamner par défaut Thomas le Nepveu comme héritier ou ayant-cause de Symon Pillet à gager à tenir ou à délaisser certains héritages qu'il tenait de lui par 110 sous de rente. Loys Bourgoyse refuse de recueillir immédiatement ces héritages sur lesquels d'autres personnes ont des rentes.

G. Cartulaire de saint Pierre, f° 374. — Lettre du lieutenant général du vicomte.

A tous ceulx qui ces lettres verront Jehan le Boutillier, lieutenant général de Jehan Tardif, viconte de Caen, salut.

Comme noble homme messire Loys Bourgeoys, chevalier d'onneur du roy nostre sire, sire de Caigny, eust japiéça fait clamour à justice afin que Thomas Le Nepveu, héritier ou aiant la cause de feu Symon Pillet, jadis bourgeois de Caen, feust contre luy adjourné es ples ordinaires de la ville et banllieue de Caen devant nostred. maistre ou son lieutenant pour obair à tenir de luy certains héritages assis en la parroisse Saint Pierre de Caen, c'est assavoir une maison nommée l'ostel de la Gallée avecques une place vyde eu bout d'icelle maison, comme elles s'estendent et pourportent, assises eu bout de la rue Guilbert sur la rue jouxte lad. rue Guilbert d'un costé et Estienne Legras d'autre, buttant d'un bout sur lad. rue et d'autre sur Jehan Connart, et en faire par chascun an aud. chevalier cent dix solz tournois de rente et luy en paier les arrérages du temps que coustume donne en devant de sa clameur, et pour refformer et mettre à estat deu et convenable icelle maison, — ou pour délaisser lesd. héritages et paier lesd. arrérages et refformer, comme dit est, — et tant procéder vers led. Nepveu qu'il l'eust mis en amende par jugement par erremens et fais juger et ataint à procéder par jugement sur le cas, et la veue termée et assise par jugement, icelle rassise par plusieurs foys et tant besoigné que icelle veue eust esté semonce, bannye et tenue bien et deuement par Guillaume Lemarchant sergent ordinaire de la querelle, comme toutes ces choses apparoissent par procès sur ce fait ;

Scavoir faisons que es ples ordinaires de la ville et banllieue de Caen tenus aud. lieu par nous lieutenant dessusd. l'an de grace mil quatre cens

et deux le vingt-huitiesme jour de mars, se présenta led. chevalier, lequel monstra et enseigna à justice de son procès fait à la poursuite du cas, comme il procéda par jugement à l'encontre dudit Nepveu en nom que dessus et fust leu à l'audience de la court. Apres la lecture duquel requist que par led. sergent feust sceu ce que fait en avoit esté. Lequel sergent estoit présent qui se recorda et dist que par vertu dud. procès et mandement de justice il avoit semons et bannyt par jugement lad. veue et icelle tenue et fait venir du ressort d'icelle les gens et voieurs d'icelle à ces ples pour en estre fait en surplus comme de raison appartendra. Et pour ce furent fait venir les gens d'icelle veue en jugement et le saon osté d'office et en demourérent douze passez sans saon, desquelz les noms ensuivent: premièrement Thomas de Litée, Jehan Jourdain, Jehan Leroux, Guillaume Raguenel, Colin Baynel, Thomas Viel, Colin de Bessin, Mauricet de la Vigne, Symon le Caucheys, Robert Noel, Jehan de Languedoc, Pierre Lalement.

Led. chevalier dist que les héritages dessusd. veuz et monstrez estoient à luy subjectz et obligez es cent et dix solz tournoys de rente dessus devisez en deux parties : c'est assavoir soixante solz en une partie et cinquante en l'autre par chascun an —, en monstrant sur ce certaines lettres qui furent leues en jugement faisant déclaration d'icelles rentes et que desd. rentes il et ceulx dont il avoit la cause avoient eu paiement et satisfaction puis quarante ans. tendant afin, se de justice luy estoit congneu à bonne cause, se estoit clamé et devoit justice pour l'absent obair au fait de sad. clameur de tenir ou délaisser lesd. héritages et luy faire sad. rente et paier lesd. arrérages et refformer, comme dit est ; et se doubte en estoit faitte, il s'en rapportoit de ses faiz en lad. enqueste à suffisance.

Sur quoy de justice luy fut donné response et les faiz dessusd. dényez et lad. enqueste jurée et chargée deuement de rapporter sur ce vérité. Et après qu'ilz se furent traiz à part et conseilez et advisés ensemble, nous distrent et rapportèrent par leurs sermens tous d'un accord que les héritages dessus déclairez dont monstrée avoit esté faitte estoient subjectz, liez et obligez aud. chevalier es cent et dix solz tournoys de rente dessusd. par chacun an et que paiement et satisfaction d'icelles avoit esté fait puis quarante ans et que ilz ne scavoient aucune cause raisonnable que peust dire led. Nepveu, s'il estoit présent, qu'il ne feust tenu d'obéir à la clameur dud. chevalier de tenir lesd. héritages et faire aud. chevalier sad. rente et paier lesd. arrérages et refformer iceulx et mettre en estat deu ou délaisser iceulx, paier et refformer, comme dit est.

— Après lequel rapport ainsy fait nous meismes led. Nepveu en amende d'office par jugement par rapport fait contre luy et, par le conseil

de la court, adjugeasmes par jugement aud. chevalier lesd. héritages pour sad. rente et le paiement de sesd. arrérages du temps coustumier avecques led. refformement raisonnable. Et pour icelluy tauxer fut dit que les héritages seroient veuz et visitez par ouvriers et gens à ce recongnoissans pour icellui refformer, tauxer et apprécier, deuement rapporter devant justice ainsy qu'il appartendra ; et pour ce faire et veoir la chose en par ou, veue fut termée à de dimenche prochain venant en huit jours, tierce à donner deffault à nonne.

Et icelluy chevalier dist qu'il avoit entendu que les prestres de Saint Pierre de Caen ou aucuns autres disoient avoir droitture de prendre rentes sur lesd. héritages puisnées de celles dud. chevalier et pour ce ne recuilloit pas lesd. héritages, mais les laissoit en main de justice jusques à ce qu'ilz eussent obéy à les prendre, recuillir et faire aud. chevalier sad. rente comme ainsnée ou renoncer à telles rentes comme ilz y disoient avoir comme puisnées.

Et à la requeste dud. chevalier donnasmes en mandement et commission à chascun des sergents de lad. viconté qui requis en sera, en commettant se mestier est, que ceste présente ataincte ilz mettent à exécution deue sur les biens meubles et héritages dud. Nepveu, en faisant vendue et exploittation se mestier est.

Donné pour tesmoing de ce soubz le seel dont nous usons oud. office et pou greigneur congnoissance y a esté mys le seel des obligations de lad. viconté en l'an et jour dessusd.

Signé sur le reply : Aout, et ung paraphe.

N° 38

3 juin 1404.

Les religieuses de la Trinité font juger que Philippot Lecauf a fait à tort délivrance des namps d'une justice faite en leur nom sur un de ses héritages rue Exmoisine.

Cartulaire de Calix, f° 123. — Lettre du lieutenant général du vicomte.

A tous ceulx qui ces lettres verront Richard Engeren, lieutenant général du viconte de Caen, salut.

Comme dès en devant du XVIIIe jour de Mars l'an mil III^c IIII^{xx} dix neuf derrain passé justice eust esté faitte de la partie de religieuses dames et honnestes mesdames l'abbesse et couvent de S. Trinité de Caen sur une maison assise à Caen en la rue Exmoisine en la parroisse Sainct Michel de Vaucheulles jouxte Raoul Machue, escuier, ou ses hoirs aians cause d'une part pour six soulz tournois de rente par an et pour les arrérages qui en deffailloient ausd. religieuses de tant de temps comme coustume donne, — en prenant certains namps desquielx Philippot Lecauf eust fait faire délivrance par Philippot Lefeibure, sergant à simple gaige plaige, en disant que rien ne debvoit du lieu justicié ;

Et sur ce eussent lesd. parties longuement procédé et tant que dud. descord led. Raoul Machue et Guillaume Bertran, filz et héritier de la déguerpie Raoul Bertran, se fussent pour led. Philippot chargés de garantie vers lesd. religieuses dud. descord, — et de icelluy descord eussent vouchié à garant Jehan Poisson soubz aagé, filz et héritier de feu Ric. Poisson, qui pour eulz se fust chargié semblablement de garantie, — et sur ce eust esté la veue faitte et tenue entre eulz ;

Scavoir faisons que es plès de la ville et banlue de Caen tenus par nous lieutenant dessusd. l'an mil CCCC. et quatre le mardi troisiesme jour de juing se comparurent Jehan Osenne, attourné et procureur desd. religieuses d'une part, et Thomas Vitart, attourné Richard de Beausieu, meneur donné de justice par conseil d'amis dud. soubz aagé chargié de garantie pour lesd. Machue et Bertran, iceulx Machue et Bertran chargiés de garantie pour led. Philippot d'aultre. Lequel attourné dud. Richard monstra le ménage et l'attournée d'icelluy Richard :

desquieulx ménage et attournée les teneurs ensuivent, — et premièrement la teneur dud. ménage, comme il appert par l'original de cest présent registre (1).

Et après ce qu'une enqueste de douze hommes dont les noms ensuivent : c'est assavoir Jehan Couppe, Massieu Bailleul et Pierres de Fontenay, Jehan Grouart, Philippot le Vaquier, Guillaume Pavon, Jehan Mutel, Jehan de Liquebourt, Guillaume le Proux, Jehan le Chevalier et Jehan Massienne oulrent esté prins et passés en jugement entre lesd. parties, — led. attourné et procureur dist que lad. monstrée faitte estoit subjette ausd. six soulz tournois de rente, que sesd. maistresses par raison d'icelle en avoient esté paiés depuis quarante ans et sur iceulx namps prins en justissant qui demourés leur estoient pour le paiement de lad. rente, — disant oultre que feu monseigneur Raoul du Brisbaton auquel lad. monstrée estoit, avoit en son vivant paié lad. rente. — Et aussy prenoient lesd. religieuses sur une aultre maison joingnante à icelle par derrièrez la porte Millet, laquelle maison fut Roger Laisné. Delaquelle rente de six soulz sesd. maistresses estoient bien paiés six soulz de rente ; mais à présent il n'en est point de question ne de descord. Et concluoit que, se led. attourné le confessoit, à bonne cause avoit esté faitte lad. justice et à mauvaise avoit esté faitte lad. délivrance — et, s'il le néoit, sy s'en créoit et rapportoit à lad. enqueste à suffisant.

Et led. attourné dist que, se lesd. religieuses estoient ou avoient esté paiés desd. six soulz de rente par raison de la maison joingnante à lad. monstrée faitte, il ne voulloit entendre ; mais il créoit et se rapportoit en lad. enqueste que par raison de lad. monstrée faitte icelles religieuses n'avoient eu aulcun paiement de lad. rente, en espécial depuis quarante ans, ne namps prins en justicant qui demourés fussent en paiement de lad. rente.

Laquelle requeste fut sur ce enchargée de raison de fait contraire. Par laquelle jurée conseillée, examinée o grand délibération trouvé et raporté fut par tous sans descord que lad. monstrée faitte estoit subgette ausd. religieuses esd. six soulz de rente et qu'elles en avoient eu paiement et satisfaction puis quarante ans et que, tant sur icelle maison que sur l'aultre joingnante à icelle, lesd. religieuses prenoient et avoient acoustumé de prendre sur chascun six soulz, et en avoient esté paiés depuis led. temps de quarante ans.

Veu lequel rapport ainsy fait l'attourné dud. meneur fist amende ; par laquelle amende led. attourné et procureur requist et voult avoir

(1) Non reproduit par le Cartulaire.

ataint à bonne cause avoir esté faitte lad. justice et à mauvaise cause lad. délivrance, resaisine des namps prins en justissant pour exploittier en poiement desd. arrérages, avoir paiement de iceulx pour quoy lad. justice avoit esté faitte et de ceulx depuis cheus et povoir de justicier sur lad. monstrée pour le temps advenir.

A quoy led. attourné ne mist nul débat, et pour ce lad. requeste luy fut ottroié et adjugié par le conseil de la court comme bonne et advenante.

Et pour ce donnasmes en mandement à tous et à chascun des serganz de lad. viconté qui requis en sera, en commettant, se mestier est, qu'il contraingne led. Philippot Lecauf et ses plaiges qu'il bailla de poursuir lad. délivrance pour resaisir lesd. religieuses desd. namps prins et justissés et que tant sur iceulx namps que sur tous les biens meubles et héritaiges dud. Philippot et de ses garans et de chascun d'eulz, il face exécution ausd. religieuses ou au porteur de ces lettres des arrérages de lad. rente pour quoy lad. justice fut faitte et de celle depuis cheue, en faisant en vendue, exploittation et ouverture des lieux, se mestier est, et seuffre joir lesd. religieuses de faire justice sur lad. monstrée pour avoir paiement de lad. rente pour le temps advenir, toutesfois que mestier en sera, en gardant que deffaut n'y ait.

En tesmoing de ce nous avons seellé ces lettres de nostre propre seel duquel nous usons end. office et pour grigneur congnoissance nous y avons fait mettre le seel des obligations de lad. viconté.

Ce fut fait à Caen en l'an, jour et plès dessusd.

N° 39

20 septembre 1410.

Ajournement à venir recueillir ou renoncer devant les plès d'héritage de l'abbaye de Saint Étienne à raison d'un fonds situé paroisse Saint Nicolas, rue de Bretagne. Le crédirentier ajourné, Pierres Gires, recueille.

H. 2180 (Saint Étienne). Lettre du sénéchal des religieux.

A tous ceulz qui ces lettres verront Guillaume Guiffart, séneschal de religieux hommes et honnestes l'abbé et couvent de Saint Estienne de Caen, salut.

Comme Pierres Gires eust esté mis en ajournement sur le cas de tenir et paier et dellaissier à l'encontre de Jehan Bellet, procureur desdiz religieux, pour obéir et recuillir un masnage et le jardin avesques toutes ses appartenances assis en la parroisse Saint Nicolas de Caen en la rue Brethaigne jouxte les hoirs Rogier le Fèvre d'une part et ledit Pierres d'autre, butant d'un bout sur le chemin du roy nostre sire et d'autre sur ledit Pierres — et en faire auxdiz religieux et à leurs successeurs à l'office de la Trésorerie dud. lieu de Saint Estienne de Caen quatre soulz tournois de rente par chascun an, moittié au terme de Noël et l'autre moittié au terme Saint Jehan Baptiste, et à l'office de l'obiterie d'icelui lieu cinq soulz tournois ensement de rente par chacun an esdiz termes avesques troiz deniers tournoiz pour le gablage deubz par chascun an — ou pour renoncher à telle rente comme il povoit avoir et demander sur lesdiz héritages — et aussy alleur empoyer les arrérages qui leur empovoient estre deubz de tant de temps comme il les povoient demander par coustume.

Savoir faisons que es plès de héritage dud. lieu de Saint Estienne tenus par nous séneschal dessusdit, l'an mil quatre cens et dix le samedi XXe jour de septembre, se présentèrent led. procureur d'une part et led. Pierres d'autre pour fere entreulx ce que devroient. Et du cas dessusdit fut fait propos à l'encontre dud. Pierres. Et après aucunes parroles dittes entre les parties, led. Pierres dist que, pour sauvoir la rente que il prenoit et avoit sur lesdiz héritages, il obbéissoit à la clamour et appel desdiz religieux et gaigat à tenir iceulz héritages selon la clamour

et à faire la rente aux diz religieux et à leurs successeurs pour le temps avenir ; et avecques ce gaiga lesdiz arrérages, lesquiex luy furent présentement quittés par led. procureur par le consentement desd. trésorier et obitier dud. lieu affin que led. Pierres fut plus enclin de mettre amendement esd. héritages.

Et pour ce fut donné en mandement à chascun des sergens de la ditte séneschaussée qui requis en sera, en commettant se mestier est, que des arrérages de la rente qui escherront pour le temps avenir ilz fachent exécution deue ausd. religieux ou au porteur de ces lettres sur les biens meubles et héritages appartenant aud. Gires estans en laditte séneschaussée, ainssy qu'il appartient estre fait en tel cas selon l'ordenance de l'Eschiquier.

En tesmoing de ce nous avons mis à ces présentes le grant seel aux causes de laditte séneschaussée l'an et jour dessusdis.

N° 40

27 février 1413 (1414 n. s.).

Procès en cas de délai de fief devant les plès d'héritage de l'abbaye de Saint Étienne. Le tenancier Jehan de Bénye, ayant-cause de Jehan et Ricard Mengupain, gage à tenir en cour.

H. 2191 (Saint Étienne). — Lettre du sénéchal de l'abbaye.

A tous ceulz qui ces lettres verront Guillaume Guiffart, séneschal de religieux hommes et honnestes l'abbé et couvent du moustier de Saint Estienne de Caen, salut.

Comme Jehan Onffroy, Ricart Onffroy dis Mengupain eussent japiéca esté mis en clam et en adjournement contre lesdis religieux pour gagier à tenir d'eulx une maison o ses appartenances assise en la parroisse Saint Nicolas de Caen jouxte Pierres Meslent d'une part et Matieu Guesnon d'autre ; — item une masure o ses appartenances assise en laditte parroisse jouxte Jehan Guyot d'une part et Ricart le Paveur d'autre : — et faire leur par chascun an neuf solz tournois de rente allans à l'office du trésorier, deux cappons, trente oeux enssement de rente à l'office du guernier dudit lieu, et poier en les arrérages qui deubz en sont de tant de temps comme coustume donne — ou pour délessier iceulx héritages pour laditte rente et paier lesd. arrérages ; — sur lequel cas Jehan Bellet, procureur général desdis religieux, eust tant et tellement procédé vers lesdis Mengupain que il les eust mis en amende par jugement et par icelle attaint la veue estre termée par jugement ; — et laquelle eust esté semonce, banie et tenue deuement, comme Symon d'Anisy, sergent, le recorda ; — et depuis lesdis Mengupain eussent baillié lesdis héritages à Jehan de Bénye qui d'eulx les eust prins et se fut chargié de leur fait ;

Savoir faisons que es plès de héritage dudit lieu de Saint Estienne tenus par nous seneschal dessusdit l'an mil IIIIc et treize le XXVIIe jour de Février — se représenta ledit procureur requérant que lesdis Mengupain lui fussent appellés : qui le furent.

Auquel appel eulx se comparurent et disrent que puis les derrains plès eulz avoient baillié audit de Bénye lesdis héritages. — Lequel de Bénye qui présent estoit dist que il estoit bien vray que il avoit prins desdis Mengupain lesd. héritages et avoit trouvé que sur iceulz héritages

la rente desdis religieux estoit prinse et par ce la confessoit et obéissoit à la clamour desdis religieux parmy laquelle ces présentes sont annexées et à fere paiement desdis arrérages.

De laquelle confession ledit procureur nous requist ces lettres que nous lui acordasmes pour valloir à sesdis mestres en temps avenir ce que raison sera.

En tesmoing de ce nous avons seellé ces présentes du grant seel aux causes de laditte séneschauchie en l'an, jour et plès dessusdis.

(Sur le repli :).

J. Bellet (avec un paragraphe).

N° 41

13 mai 1422.

Les religieux de Saint Étienne font décréter des héritages assis paroisse Saint Nicolas dont la rente leur demeurait impayée depuis plusieurs années. Ils s'en portent adjudicataires.

H. 2202 (Saint-Étienne). — Lettre du vicomte de Caen.

A tous ceulx qui ces présentes lettres verront Michiel Levesque, lieutenant général de Raoul d'Estampes, viconte de Caen, salut.

Comme Jehan Leber lors demourant en la parroisse Saint Nicolas de Caen se fust japiéça obligié à religieux hommes et honnestes l'abbé et couvent de Saint Estienne de Caen à leur faire, paier et rendre par voie d'exécution à l'office de l'obiterie vingt huit soulz tournois, deux cappons, trente oefs de rente aux termes et pour les causes contenues plus à plain es lettres sur ce faittes parmy lesquelles ces présentes sont annexées ; et pour ce que les arrérages d'iceulx XXVIII soulz, deux cappons, trente oefs de rente leur deffailloient et estoient deubz de plusieurs années passées, dont ilz ne povoient avoir aucun paiement, eussent iceulx religieux bailliées et livrées leurs dittes lettres à Michiel Vallemont, sergent ordinaire du roy nostre souverain seigneur en la sergenterie de Caen, et requis l'exécution de leurs dis arrérages leur estre faitte par vertu d'icelles lettres sur les biens meubles et héritages obligiés et ypothéqués par icelles, en nous requérant que savoir vousissons ce que fait en avoit ;

Savoir faisons que es plès de la ville et banlieue de Caen tenus par nous lieutenant dessusdit le XIIIe jour de May l'an mil CCCC vingt et deux fut présent ledit Michiel Vallemont, sergent, lequel nous recorda et tesmoigna par son serment auquel nous adjouston foy, que par lesdis religieux lui avoient esté bailliées et livrées lesdittes lettres, requis exécution leur estre faitte de leurs dis arrérages sur les biens meubles et héritages à ce subgés, obligiés et ypothéquiés. Et pour ce faire et acomplir s'estoit transporté en la parroisse de Saint Nicolas dudit lieu de Caen et illecques, par deffault de biens meubles appartenant à l'obligié dont il n'avoit trouvé aucuns, combien qu'il en eust fait deue dilligence, il avoit prins, saisi et arresté en la main du roy nostredit seigneur et mis en bans, vendue et jurée unes places avecques le jardin,

ainsi qu'ilz se pourportent en long et en ley, assis en laditte parroisse, jouste Jehan Heuzé d'une part et les hoirs Ricart Langeis d'autre, butant sur le chemin du roy nostredit seigneur d'un bout et d'autre, — par trois dymences tous continus à l'oye de laditte parroisse à yessue de messe et en présence de grant nombre de gens, — dit et fait savoir à quel requeste s'estoit, et que, se il y avoit aucune personne qui la jurée ou vendue des héritages dessusdis vousist achater, enchiérir, empeschier, débatre, contredire ou soy opposer, qu'il veinst avant et il y seroit oy et receu et que le décrept s'en passeroit à ces présens plés, et que qui eust et emportast les dis héritages qu'ilz seroient et demourroient subgés et chargés de laditte rente. — Et à chascun d'iceulz bans et dymences avoit leu lesdittes lettres et offert coppie à qui prendre la voudroit ; dont le derrain dymence d'iceulz bans avoit esté le dymence IIIe jour de ce présent moys de May.

A quoy aucune personne ne se présenta, excepté Jehan de la Noée, procureur d'iceulz religieux, qui dès le premier ban pour et eu nom d'eulz avoit mis lesdis héritages en eulz paiant de leursdis arrérages et chargiés de laditte rente au prix et somme de dix soulz tournois.

Après lequel record ainsi fait et que derechief nous eusmes fait crier et publier nottorement par l'uissier de l'auditore et à l'auddience desdis plès que, se il y avoit aucune personne qui la jurée et vendue des héritages dessus desclairés vousist enchiérir, empeschier, débatre, contredire ou contre ce s'opposer, qu'il veinst avant et il y seroit oy et receu, et, que qui les eust et emportast, qu'ilz seroient et demourroient chargiés et subgés de laditte rente ; — et que icelles lettres ourent esté leues en jugement ; — et eu sur ce l'advis et oppinion des saiges et assistens estans esdis plès, par l'oppinion et conseil desquelz nous passasmes et adjugasmes audit procureur pour et ou nom desdis religieux lesdittes places et jardin chargés comme dit est par ledit prix de dix soulz comme au plus offrant et derrain enchiérisseur, pour ce que aucune autre personne ne se présenta qui contre ce se vousist opposer ou aucune chose dire, pour en jouir et exploittier affin à eulx et à leurs successeurs comme de leur propre héritage et leur estre garantis de justice. Et en furent tous absens, opposans ou contredisans forclos et déboutés. — Et audit procureur furent accordés ses despens qui lui furent commandés baillier et mettre par desclairation afin d'iceulz tauxer.

Et donnons en mandement et commission audit sergent et à chascun des autrez sergents de laditte viconté que iceulz religieux ou procureur pour eulz portant ces présentes ils mettent en possession et saisine des héritages dessus dis et les en facent jouir et user plainement et paisiblement eulz et leurs successeurs comme de leur propre et pur héritage

pour le temps advenir sans sur ce leur donner aucun destourbier ou empeschement.

En tesmoing de ce nous avons seellé ces présentes de nostre propre seel et pour greigneur aprobation y avons fait mettre le seel des obligations de laditte viconté.

Ce fut fait l'an, jour et plès dessusdis.

(Signé:) Roillart.

N° 42

16 janvier 1422 (1423 n. s.).

Les religieuses de la Trinité réclament devant l'assise de Caen la restitution des ténements dont le roi s'était emparé dans leur seigneurie : il s'était approprié tous les fonds dont les tenanciers étaient morts sans héritiers depuis la conquête (1417) ou avaient émigré pour fuir la domination Anglaise. La cour reconnaît le droit du couvent, le seigneur immédiat, à reprendre en main les ténements sans maître ; cependant le roi Anglais retient jusqu'à nouvel ordre les biens de ceux qui portent les armes contre lui.

Cartulaire de Calix, f° 131 v°. Lettre du lieutenant général du bailli.

Es assises de Caen tenues par nous Thomas de la Balle, lieutenant général de noble homme messire Guillaume Breton, chevalier, bailly de Caen l'an mil IIII C. XXII. le saiziesme jour de janvier, continués des aultrez jours précédens desd. assises, se comparut Guillaume le Picard, attornoué et procureur de religieuses dames et honnestes l'abbesse et couvent du moustier de saincte Trinité de Caen,

Lequel nous dist et expoza en jugement que icelles religieuses avoient en leurs fieux et seigneurie plusieurs héritaiges non noblement tenus et subjectz à elles en plusieurs sommes de deniers, bleis, œufz, oesiaux et aultrez droittures seignoriaulx, qui nagaires appartenoient à plusieurs personnes : les ungs absens et hors de l'obéissance du roy nostre souverain seigneur et les aultres allés de vie à trespassement ; dont elles ne povoient ne n'osoient joir sans avoir congié et délivrance d'iceulx héritaiges du roy nostred. souverain seigneur. Et de fait en avoient esté les aulcuns bailliés à ferme en la main dud. seigneur par le viconte de Caen ou son lieutenant, comme il disoit ; en concluant par fourme de requeste que la main d'icelluy seigneur en fust levée et hostée et que congié fust donné à icelles religieuses d'en joir et exploittier ainsi qu'il appartenoit selon la coustume du pais.

Auquel procureur d'icelles religieuses fust respondu bailler par déclaration les noms d'iceulx à qui iceulx héritaiges appartenoient et pour ce faire luy fust baillié terme à aujourduy.

Auquel jourduy se comparut icelluy procureur et attourné pour faire

sad. requeste ; et nous bailla par cédulle la déclaration ou nomination desd. héritages, à laquelle cédule cest mémorial est annexé (1).

Et ce fait par délibération d'assize et assistens, aussy du consentement et conseil de Guillaume Guiffart, advocat du roy, et de Jehan le Verroys, procureur dud. seigneur, donnasmes congié et licence à icelles religieuses de joir et exploittier de leur droit sur lesd. héritaiges des absens ou trespassés dénommés en lad. cédule bien et deuement et ainsy qu'il appartenoit selon raison et la coustume du pais, — sauf toutesvoies que s'il y en avoit aulcuns qui fussent brigans et anemiz du roy nostred. seigneur qu'ilz furent réservés et de présent à icelles religieuses ne leur en fut fait aulcune délivrance et sauf à icelles religieuses à les avoir et demander aultres fois quand ilz verront convenir, se faire se doibt.

Sy donnasmes en mandement ou son lieutenant et à chascun des sergans dud. baillage que lesd. religieuse ilz souffrent et laissent joir sur lesd. héritaiges dénommés en lad. cédule annexe de leurs drois et franchises sans leur donner ou souffrir estre donné aulcun destourbier ou empeschement.

Donné comme dessus.

---

(1) F° 130vo du Cartulaire.

N° 43

9 et 10 janvier 1425 n. s.

Les chanoines du Sépulcre de Caen font vendre par décret une maison sur laquelle ils avaient droit de prendre une rente de 36 sous demeurée impayée depuis 12 ans. Aucun enchérisseur ne s'étant présenté, cette maison leur est adjugée par le vicomte. Mais ils refusent de s'en laisser mettre en possession afin que des crédirentiers postérieurs en rang recueillent ce fonds à charge de leur payer leur rente. — Le lendemain ces crédirentiers, les prêtres de l'église Saint Pierre, se présentent devant les plès du vicomte, mettent une surenchère sur le fonds et le vicomte le leur adjuge chargé de la rente des chanoines du Sépulcre.

G. Sépulcre, liasse 56. — La première lettre est dressée par le vicomte, la seconde par son lieutenant général.

A tous ceulx qui ces lettres verront Raoul d'Estampes, viconte de Caen, salut.

Comme feu Gilles Hardi en son vivant bourgois de Caen se fust japiécha obligié faire et poier à honnourables et discrettes personnes les doyen et chappitre du Saint Sépulcre de Caen trente six soulz tournois de rente à poier par chascun an aux termes et pour les causes dont mention est faitte es lettres sur ce faittes parmy lesquelles ces présentes sont annexées ; de laquelle rente iceulx doyen et chappitre disoient les arréraiges leur deffaillir et estre deubz de douze années derraines passées ; et pour en avoir le poiement honnourable homme et discret maistre Loys de Waringniers, prestre, l'un des chanoines dudit Sépulcre, porteur d'icelles lettres, eust requis à Jehan Ferey, sergent, exécution estre faitte d'iceulx arréraiges sur les biens et héritaiges à ce subgets et obligés par lesd. lettres, lesquelles il lui avoit baillé et livré pour ce faire, et pour ce réquéroit que par ledit sergent il fust recordé ce que fait en avoit.

Savoir faisons que es plès de la ville et banlieue de Caen tenuz par nous viconte dessusdit l'an mil IIII^c XXIIII le mardi IXe jour de janvier premier jour desdis plès fut présent ledit Jehan Ferey, sergent ordinaire du roy nostre sire en la ville de Caen, lequel nous recorda mesmes par son serment, en quel nous adjouston plainière foy, que par led. de Waringniers eu nom que dessus lui avoient esté baillées et

livrées lesd. lettres et requis l'exécution de douze années derraines passées des arréraiges d'iceulx trente six soulz de rente estre lui faitte sur les biens et héritaiges subgets et obligés par icelles lettres en laditte rente ;

Pour laquelle exécution faire et acomplir et par deffault de biens meubles, dont il n'avoit aucuns peu trouver combien qu'il en eust fait deu devoir et dilligence, sur lesquielx il peust faire laditte exécution en tout ne en partie, il avoit prins et arresté en la main du roy nostredit seigneur et mis en bans, vendue et jurée les héritaiges qui ensuivent : — c'est assavoir une maison et manoir à deux festz et à deux combles avecques toutes ses appartenances et appendences, si comme le tout s'estend et pourporte en long et en ley, assis en la parroisse Saint Pierre devant le puis de la Poissonnerie, jouxte le lieu où souloient estre les prisons de révérent pére en Dieu monseigneur l'évesque de Baieux d'une part et Pouchon d'Autie d'autre, bute par devant sur le chemin du roy et par derriére sur monditseigneur de Baieux et sur Rogier le Loutre, — mise par ledit de Waringniers eu nom desd. doyen et chappittre, en soy paiant sur lesd. arréraiges, à dix livres et sauf à requérir et recouvrer le paiement de l'outreplus d'iceulx arréraiges où il verroit convenir, iceulx héritaiges, qui que les eust et emportast, chargiez, subgets et obligiés envers iceulx doyen et chappitre à héritaige perpétuel de XXXVI sous tournois de rente. — Desquielx héritaiges il avoit faiz les bans, criées et subhastations par trois dymenches tous continués à yessue de grant messe en l'église Saint Pierre, dont le derrain ban avoit esté dymenche derrain passé ; et à chascun d'iceulx bans avoit leues lesd. lettres, dit et fait savoir à quelle requeste il mettoit en vendue et jurée lesd. héritaiges chargiez d'icelle rente et le prix à quoy ilz estoient, et que s'il estoit aucune personne qui contre lad. vendue et jurée se voulsist opposer, icelle enchièrir, achater, débatre, contredire, protester ne empeschier, qu'il vensist avant et il y seroit oy et receu. — A quoy aucune personne ne s'estoit comparu pour ce faire. — Et avecques ce avoit dit et fait savoir que le décrept et enchière desd. héritaiges se passeroit à ces présens plès. — Et tout ce il avoit fait par vertu desd. lettres et en povoir de sa verge,

Veu lequel rapport led. de Waringniers eu nom que dessus requéroit que lesd. héritaiges lui fussent adjugés et passez par décrept. — Pourquoy nous feismes crier et publier par l'uissier de la cohue à l'audience desd. plès, se il y avoit aucune personne qui lad. vendue et jurée voulsist enchiérir, débatre, contredire, empeschier ou soy opposer, protester ne aucune chose demander, que il y vensist avant et il y seroit oy et receu.

A quoy se comparut messires Denis Duchemin et Jehan Thury,

prestres chappellains et partans es rentes et obis de laditte église Saint Pierre de Caen. Lesquelz disrent que les chappellains d'icelle église avoient droit de prendre sur lesd. héritaiges XLVI sous tournois et ung septier de fourment de rente et pour ce protestoit que, qui que eust lad. jurée, que iceulx héritaiges fussent et demourassent subjets envers eulx en icelle rente. Lequel Waringniers fist protestation au contraire, affirmant que la rente d'iceulx doyen et chappitre estoit ainsnée de celle d'iceulx chappellains, se rente y avoient, offrant aud. mesire Denis Duchemin à lui délessier iceulx héritaiges, se paier voulloit lesd. arréraiges et faire et poier lesd. XXXVI sous tournois de rente pour le temps avenir. Lequel Duchemin ne voult pas prendre icelle obéissance, maiz la reffusa. — Et oultre icellui de Waringniers enchiéri lesd. héritaiges et les mist au prix et somme de vingt livres tournois.

Et pour ce que aucun aultre ne se comparut, après que lesd. lettres ourent esté leues en jugement par le conseil des saiges et assistens de la court, — nous passasmes et adjugasmes en décrept et affin d'éritaige aud. de Waringniers eu nom que dessus lesdiz héritaiges chargiez desd. XXXVI sous de rente par le prix de XX livres tournois comme au plus offrans et derrains enchiérisseurs, — et en forclosmes et déboutasmes tous autres absens, contredisans et enchiérisseurs quelxconques, — et à ces présentes meismes et adjoustasmes le décrept et auctorité de justice. (Et fut dit que se il avoit aucune personne qui iceulx héritaiges vousist enchiérir ces plès séans, que il y seroit receu) (1). — Et si lui acordasmes ses despens que nous lui commandasmes mettre par desclaration pour tauxer.

Et pour ce que led. de Waringniers disoit que il avoit entendu que aucune personne disoit avoir droit de prendre et avoir rentes sur lesd. héritaiges, il mist et lessa en main de justice iceulz héritaiges pour et affin de les faire convenir et aprouchier, ainsi que il appartendroit selon raison et coustume, pour et affin de recuillir iceulx héritaiges et faire ausd. doyen et chappitre lesd. XXXVI sous de rente comme ainsnez ou pour et affin qu'ilz renonchassent à la rente que ilz y disoient avoir comme puisnée.

En reson desquelles choses nous avons seellé ces présentes du grant seel aux causes de laditte viconté.

Ce fut fait en l'an, jour et plès dessusdis.

(Sur le repli :) Roillart (un paraphe).

---

(1) Ajouté après coup dans l'interligne.

Es plès de la ville et banlieue de Caen tenuz par nous Michiel Levesque lieutenant général de Raoul d'Estampes viconte dudit lieu, l'an mil IIII C XXIIII le mardi X^{e} jour de janvier continués du jour d'ier premier jour desd. plès, — se comparurent en jugement messire Guillaume Thury, prestre communier de l'église Saint Pierre de Caen, messire Pierres du Prey et messire Denis du Chemin, prestres, tous chappellains de laditte église Saint Pierre et partans aux rentes et obis d'icelle, tant en leurs noms que pour et es noms des autres chappellains de laditte église, disans que il estoit venu à leur congnoissance que eud. jour d'ier, par devant nostredit maistre le viconte esd. plès, honnourable homme et discret maistre Loys de Waringniers, chanoine du Saint Sépulcre de Caen, par vertu des lettres des doyen et chappitre dud. Sépulcre de l'obligation de feu Gilles Hardi, en son vivant bourgeois de Caen, contenant XXXVI sous tournois de rente et pour les arréraiges de douze ans d'icelle rente qu'il disoit leur estre deubz, il avoit fait mettre en vendue, jurée, et passer par décrept une maison et manoir à deux festz et à deux combles avecques toutes ses appartenances et appendences assis en laditte parroisse Saint Pierre devant le puys de la Poissonnerie, jouxte les prisons de monseigneur de Baieux d'une part et Pouchon d'Authie d'autre, buté par devant sur le pavement, — qui lui avoient esté adjugés et passés par décrept chargiez affin d'éritaige desd. XXXVI sous tournois de rente envers iceulx doien et chappitre au prix et somme de vingt livres tournois. Et pour ce que lesd. plès duroient encores et qu'ilz disoient avoir droit de prendre rente sur iceulx héritaiges, affin de esseoir à sauver leur rente et pour le prouffit du créancier, requéroient qu'ilz fussent receuz à mettre XX sous tournois sur led. prix de XX livres.

A quoy se comparut led. de Waringniers qui dist que à ce faire ils n'estoient recevables, attendu que eud. jour d'ier par nostredit maistre le viconte lesd. héritaiges lui estoient adjugés et passés par décrept comme au plus offrant et derrain enchiérisseur, et en avoient esté tous absens forclos et déboutez, et le deffendoit par ses raisons.

Après lesquelles reisons dittes sur ce, nous eusmes eu adviz aux saiges et assistens de la court, nous reçusmes lesdiz Thury, du Prey et du Chemin esd. noms à laditte enchière ; — et misdrent lesd. héritaiges, qui estoient à XX livres chargés desd. XXXVI sous tournois de rente, au prix et somme de vingt et une livre tournois et à icellui prix de XXI livres tournois chargés d'iceulx XXXVI sous de rente envers lesd. doyen et chappitre leur adjugasmes iceulx héritaiges comme aux plus offrans et derrains enchiérisseurs et les arrestasmes prisonniers jusques à ce qu'ilz eussent baillé et poié laditte somme de XXI livres tournois,

Et donnons en mandement et commission à chascun des sergens de

laditte viconté que lesd. Thury, du Prey, du Chemin et chascun d'eulx ilz justicient et contraignent par emprisonnement et détention de leurs corps, vendue et exploittation de leurs biens et héritaiges en faisant ouverture des lieux dont, etc. (*sic*), — prinse pour poier et bailler ausd. doien et chappitre lad. somme de XXI livres tournois.

Donné comme dessus.

(Signé :) Roillart (un paraphe).

N° 44

20 mars 1425 (n. s.).

Les trésoriers de l'église Saint Pierre refusent de se laisser ensaisiner d'héritages appartenant à un certain Hurtault qu'ils avaient fait décréter et qu'ils s'étaient vu adjuger faute d'enchérisseurs ; ils les laissent en main de justice pour attendre que d'autres crédirentiers titulaires de rentes sur ces héritages viennent les recueillir ou renoncer à leurs rentes. Le vicomte organise une nouvelle procédure de banies pour amener les crédirentiers à se démasquer et fait ajourner ceux qui sont connus.

Cartulaire du Trésor de St Pierre, f° 142. — Lettre du vicomte de Caen.

A tous ceulx qui ces lettres verront Raoul d'Estampes, viconte de Caen, salut.

Comme Guieffroy Hurtault de la parroisse de Saint Estienne de Caen se fust japiéça obligé à faire et poier par chascun an de rente par voie exécutoire au trésor de l'église de Saint Pierre de Caen en cinq soulz tournois pour les causes contenues et déclairées es lettres sur ce faittez ; et pour et afin d'avoir paiement de lad. rente de douze années d'arrérages derraines passées, Pierres Lechevalier et Girart Pépin, trésoriers de lad. église, eussent bailliées et livrées icelles lettres parmy lesquelles ces présentes sont annexées à Guillaume d'Authie, sergent ordinaire du roy nostre sire en la ville de Caen, et requis exécution leur estre faitte desd. douze années d'arrérage sur les biens et héritages dud. Hurtault oblîgés en icelles lettres, en nous requérant que par led. sergent fust sceu ce que fait en avoit ;

Savoir faisons que es plès de la ville et banllieue de Caen tenus par nous viconte dessusd. l'an mil IIII C XXIIII le vingtiesme jour de mars fut présent led. sergent, lequel nous recorda et tesmoigna par son serment auquel nous adjoustons planière foy que de la part d'iceulx luy avoient esté baillées et livrées lesd. lettres et requis exécution leur estre faitte desd. douze années d'arrérages deubz des cinq soulz tournois de rente sur les biens meubles et héritages dud. Hurtault à ce subgets et obligés.

Lequel sergent, par deffault de biens meubles dont il n'avoit peu aucuns trouver sur quoy il peust avoir faitte icelle exécution en tout ne

en partie, combien que il en eust fait deu devoir et dilligence, il avoit prins et mis en la main du roy nostre sire les héritages qui ensuivent : — c'est assavoir unes places, si comme ilz se pourportent en long et en ley, assises en la Grant rue en la parroisse de Saint Estienne de Caen, jouxte les hoirs ou ayans-cause de feu Robert le Gascoing et les hoirs ou aians-cause de feu Martin Caillet, butant d'un boult sur lad. Grant rue — lesquelles places furent à feu Thomas Béquet — mises à soixante solz tournois. — Desquieulx héritages il avoit fait les banyes et subhastations par trois dymences tous continuez à l'oye de lad. parroisse de Saint Estienne à yssue de grant messe et en présence de grant foyson de bonnes gens, dont le derrain dymence avoit esté dymence derrain. Et à chascun d'iceulx dymences avoit leues lesd. lettres et offert coppie à qui prendre la vouldroit et sy avoit dit et fait savoir que sy en y avoit aucune personne qui la vendue ou jurée desd. héritages voulsist plus achater, débatre, contredire, empescher, enchiérir ou s'y opposer, que il vensist avant et il luy seroit oy et receu, — en faisant savoir que le décrect et adjudication d'iceulx héritages se passeroit à ces présens plès. — A quoy aucune persoune ne s'estoit comparu, excepté lesd. trésoriers qui, en eulx poiant de leursd héritages (*sic*), avoient mis iceulx héritages au prix et somme dessus déclairés, iceulx héritages, qui que les emportast, chargés desd. cinq soulz tournois de rente, ainsy deschargés, desliés et désobligés comme ilz estoient quant lesd. cinq soulz furent donnés et omosnés par led. feu Hurtault aud. trésor.

Et (*après*) que nous eusmes derechief fait crier et publier notorement par l'uyssier de la cohue à l'audience desd. plés, savoir s'il y avoit aucune personne qui iceulx héritages voulsist plus achater, débatre, contredire, empescher, enchérir ou soy opposer, que il vensist avant et il y seroit oy et receu, en faisant savoir le prix à quoy ilz estoient et à quelle requeste s'estoit en faisant faire lecture desd. lettres. — A quoy aucune personne pour ce faire ne s'estoit comparu, excepté lesd. trésoriers qui, en eulx poiant de leursd. arrérages, avoient mis lesd. héritages au prix et somme dessus déclairé, iceulx héritages, quique les emportast, chargés desd. cinq soulz tournois de rente et, qui que les emportast auxi, que ilz demourassent chargés de aultres dix solz tournois de rente aud. trésor, iceulx héritages, qui que les emportast, ainsy deschargés, desliez et désobligés comme ilz estoient quant lesd. cinq soulz tournois de rente furent donnés et omosnés par led. Hurtault aud. trésor. — Après lesquelles choses nous et par le conseil des saiges et assistens de la court nous passasmes et adjugasmes iceulx héritages en décrept ausd. trésoriers chargés de lad. rente avecques leurs despens : Lesquieulx leur furent réservés à tauxer à part et commandés bailler par escript afin d'iceulx tauxer.

Et pour ce que iceulx trésoriers disrent que ilz avoient entendu que plusieurs personnes avoient droit d'avoir et prendre sur lesd. héritages plusieurs rentes, ilz laissèrent lesd. héritages en main de justice, afin qu'ilz fussent baillez parmy la main du roy et de .appeller ceulx qu'ilz dient y avoir rente afin de y renoncer à leur rente ou recuillir lesd. héritages et faire lad. rente aud. trésor pour le temps avenir et paier les arrérages et coustages.

Sy donnons en mandement et commission au sergent à qui il appartendra ou au premier autre sergent de laditte viconté sur ce requis que iceulx héritages il baille parmy la main du roy nostre sire et iceulx banisse par troys dymences tous continuelz à l'oye de lad. parroisse, en faisant que l'enchière en pessera aux prouchains plés ensuivans du derrain ban, pour et afin que le prouffit d'iceulx tourne en fin et conclusion de procés où il appartendra ; et avecques ce adjourne tous ceulx qui de la partie desd. trésoriers vous seront nommez et requis pour leur respondre, sur led. cas faire et procéder es circonstances et deppendences comme de raison appartendra.

En tesmoin desquelles choses nous avons mis et adjousté à ces présentes le décrect et auttorité de justice et seellées du grant seel aux causes de lad. viconté.

Ce fut fait en l'an, jour et plès dessusd.

N° 45

23 mai 1425.

Procédure de décret suivie du procès-verbal d'ensaisinement de l'acquéreur.

H. 227 (Ardennes). — Lettre du lieutenant général du vicomte.

A tous ceulx qui ces lettres verront Michiel Levesque, lieutenant général de Raoul d'Estampes viconte de Caen, salut.

Comme Pierre Lescuier, en son vivant demourant en la parroisse Saint Sauveur de Caen, se fust obligié faire, paier et rendre par chascun an par voye exécutoire aux relligieux abbé et couvent de Notre Dame d'Ardaine c'est assavoir trente soulz tournoiz, deux cappons et trente oeux de rente avecques ung hommage à poier aux termes ainsi et pour les causes dont mention est faitte es lettres sur ce faittes parmy lesquelles ces présentes sont annexées; — de laquelle rente lesd. relligieux disoient les arrérages leur deffaillir et estre deubz depuis la descente faitte par feu le roy nostre souverain seigneur, et pour en avoir le poiement relligieux homme et honneste dom Robert Lecanterier, relligieux et bailli de ladite abbaye, eust à Guillaume Dauthye, sergent, requis exécution lui soit faitte desd. arrérages sur les biens et héritaiges subjets, obligés et ypothéquiez à laditte rente par lesd. lettres; et pour ce faire lui avoient baillé et livré lesd. lettres en requérant vers led. sergent [qu']il fust recordé ce que fait en avoit;

Savoir faisons que es plès de la ville et banlieue dud. lieu de Caen tenuz par nous lieutenant dessusdit l'an mil IIIIC vingt cinq le XXIII[e] jour de may fut présent ledit Guillaume Dauthie, sergent ordinaire du roy nostre souverain seigneur pour laditte ville de Caen. Lequel nous recorda et tesmoigna par son serment auquel nous ajouston plainière foy que par led. relligieux et bailli de laditte abbeye lui avoient esté baillées et livrées lesd. lettres et requis exécution desd. arréraiges lui estre faittes sur les biens et héritaiges soubgets, obligés et ypothéquiés par lesd. lettrez; par vertu desquelles lettres et pour icelle exécution faire et acomplir et par deffaut de biens meuble, dont il n'avoit aucuns pou trouver sur quoy il peust ladite exécution faire ne parfaire en tout ne en partie, il s'estoit transporté en la parroisse Saint Saulveur de Caen et

illec il avoit prinz et mis en la main du roy nostre sire et mis en bans, vendue et jurée une maison avecques ses appartenances et appendances, si comme le tout se pourporte, assis en ladite parroisse Saint Saulveur eu Marchié, qui fut aud. feu Lescuier, jouxte l'ostel qui fut à feu Drouet de Beaussuy d'une part et l'ostel qui fut à Pierres de Saint-Vigor d'autre, bute d'un bout sur le chemin du roy et d'autre bout sur la maison dudit de Beaussu ; mise par led. bailli sur le poiement desd. arréraiges au prix et somme de douze livres tournois ; — item unes places où il soulloit avoir une maison avecques le jardin, si comme le tout s'estent et pourporte, assis en la parroisse Saint Martin de Caen jouxte l'enclos qui fut aux Fréres Prescheurs de Sainte Croix d'une part, — icelles places chargées de laditte rente mises par led. bailli à cinq soulz tournois.

Desquelx héritaiges il avoit fait les bans, criées et subhastations par trois dymenches tous continus à yessue de grantmesse à l'oye desd. parroisses de Saint Saulveur et de Saint Martin, chascune en tant que il en y a assis, dont le dernier ban avoit esté dymenche derrain passé ; et à chascun d'iceulx bans il avoit leues lesd. lettres, dit et fait savoir à quelle requeste il mettoit en bans et vendue lesd. héritaiges et que c'estoit par deffaut de meubles de prix à quoy il y estoit — et que, se il y avoit aucune personne qui icelle vendue et jurée voulsist enchiérir, achatter, débatre, contredire, empescher ou soy opposer, que il vensist avant et il y seroit oy et receu. A quoy aucune personne ne s'estoit comparu, excepté led. bailli qui les avoit mis aud. prix. Et avecquez ce il avoit dit et fait savoir que le décrept et enchière desd. héritaiges se passeroit à ces présens plès. Et tout ce il avoit fait eu povoir de sa verge et par vertu desd. lettres que en ce faisant il avoit leues, comme dit est. Veu lequel recort et lesd. lettres, led. bailli requist que lesd. héritaiges lui fussent adjugés et passés par décrept.

Pourquoy nous feismes derechef crier et publier par l'uissier de la cohue de l'audience desd. plès la vendue et jurée desd. héritages en faisant savoir, se il y avoit aucun opposant, protestant, contredisant ou enchiérissant que il vensist avant, et il seroit receu. Aquoy se comparurent : Colin (*? une déchirure*) pour lui et eu nom de sa femme, Garin Aubert, et aussi Guillaume Semyth pour et eu nom de monseigneur le conte de Suffolk. Lesquelx et chacun d'eulx furent réservez et demourèrent entiers à eulx venir opposer ou protester à l'encontre de laditte vendue et jurée jusques aux autres prouchainz plès seullement. Et pour ce que aucun autre n'estoit comparu, après ce que lesd. lettres aient esté leues en jugement, par le conseil des saiges et assistens de la court, nous passasmes et adjugasmes en décrept afin d'éritage aud. bailli eu nom desd. relligieux sauf le droit des dessusd., comme dit est,

lesd. héritaiges aux prix et somme de (*une lacune*) ;... [nous] forcloysmes et déboutasmes tous autre absens, contredisans et enchiérissans quelx-conquez. Et à ces présentes nous mismes et ajoustasmes le décret et auttorité de justice — et lui acordasmes ses despens qui lui furent réservez tauxer et demander (*une lacune*)... mestier sera pour le faire.

Et fut donné en mandement et commission à chascun des sergents de lad. viconté que led. (*une lacune*).. saisine et pocession lesd. relligieux ou leur commandement portant ces lettres et les en faiche joir en contre (*une lacune*)...... feront contraindre par toutes voies deues, en faisant ouverture, se mestier est.

En tesmoing desquelles choses nous avons seellé ces présentes de nostre seel et à nostre requeste y a esté mis le grant seel aux causes de lad viconté.

Ce fut fait en l'an et jour dessusdis.

(Sur le repli :) Roillart (un paraphe).

(Au dos de ce décret on lit :)

L'an mil IIII C. vingt cinq le lundi segond jour de septembre par moy Guillaume Dauthye, sergent à Caen, les relligieux d'Ardaine furent mis par vertu de ces présentes en pocession de la maison desclérée au blanc, assise devant le Marchié, en laquelle estoit demourant Jouen Harebbel, engloys, en la présence des gens dont les noms ensuivent : Guillaume de Semilly, escuier seigneur d'Auney, Jehan (?)... escuier, Jehan Boullart, Guillaume B (?)..., Guillaume Setier, sergent, Jehan Blanchart, Guillaume Estenot, Loys Grain, Jehan Ducreux, Perrin Lefèvre, messire Guillaume Trungié, Jehan Rebellien de Noriers, Philippin Poret de Cheux, et plusieurs autres.

Et fut donné temps aud. Harebbel de vuidier ses biens dedens Samedi prouchain., — à quoy il obéyt et n'y oult onques aucun débat ne contredit ne opposition.

Tesmoing le signe de moy led. Dauthie sergent, cy mist en l'an et jour dessuz diz.

G. Dauthie (avec un paraphe).

N° 46

5 septembre 1425.

Les religieux d'Ardennes refusaient de déposer en main de justice la somme à laquelle ils avaient enchéri un immeuble décrété, sous prétexte qu'ils n'avaient pas encore pu se faire mettre en jouissance. Colin Patrice, créancier d'une rente sur ce fonds les fait contraindre à opérer ce dépôt.

H. 243 (Ardennes). — Lettre du vicomte de Caen.

Donné par coppie soubz le seel et signe manuel de moy Robert de Pitres, sergant, ce qui ensuit.

Es plès de la ville et banlieue de Caen tenus par nous Raoul d'Estampes, viconte du lieu, l'an mil CCCC. vingt et cinq le cinquiesme jour de septembre continués du jour précédent, se présentèrent Colin Patrice pour lui et attorné de Cardine sa femme porteur de certaines lettres contenant IIII livres tournois de rente de l'obligation de Pierres Lescuier d'une part et Guillaume Le Picart attorné et porteur des lettres des religieux abbé et couvent de Notre Dame d'Ardaine contenant XXX sous, II cappons et XXX oefs de rente avecques ung hommage de l'obligation dud. escuier d'autre, — pour procéder sur le cas d'entr'eulx qui estoit que lesd. relligieux par vertu de leurs lettres avoient fait jurer pour les arréraiges qui leur estoient deubz une maison assise en la parroisse Saint Saulveur de Caen, qu'ilz avoient mise au prix et somme de douze livres tournois ; à l'encontre de laquelle jurée led. Patrice ou nom que dessus s'estoit opposé à préférer en paiement au devant desd. relligieux des arréraiges qui lui estoient deubz de sa rente, qui lui avoit esté consentie, accordée, comme il le montre par mémorial escript et seellé et par ce que icellui mémorial apparessoit comme aux derrains plès, sur ce qu'il requéroit que lesd. relligieux fussent contrains à mettre en garnissement devers justice laditte somme de XXX sous pour emploier eu poiement de ses arréraiges — et que ilz avoient à ce prétendu deffence, disant qu'ilz ne povoient jouir de lad. maison pour cause d'un Englois qui se disoit en avoir don du roy qui leur empeschoit icelle maison, comme ilz disoient, en obéissant que laditte maison fust et demourast en main de justice ; le cas pour avoir advis, savoir se lesd. relligieux seroient contrains à mettre en garnissement lad. somme de XII livres tournois

dessusd. ou non, s'estoit arresté à ces présens plès, requérant led. Patrice ou nom que dessus que sur ce nous voulsisions avoir advis.

Et après que nous eusmes dit que sur ce nous avion eu advis à part à plusieurs saiges et demandé aux saiges et assistens desd. plès que nous en devon faire, nous deismes et pronouchasmes et par sentence que lesd. relligieux seroient contrains à mettre et bailler laditte somme de XII livres tournois devers justice affin d'estre délivrés aud. Patrice pour emploier en poiement des arréraiges qui lui estoient deubz, sauf que lesd. relligieux auront leurs despens sur icelle somme de XII livres tournois qu'ilz avoient faiz en faisant laditte exécution.

Parquoy led. Patrice callenga avoir attaint à avoir ses despens et dommaiges sur lesd. religieux depuiz le contredit qu'ilz avoient mist de ce que lad. somme de XII livres tournois fust mise en main de justice, qui lui furent accordés par ce que le procureur desd. religieux n'y mis nul débat. Et lui furent sesd. despens et dommaiges tauxés à la somme de trente soulz tournois.

Sy donnon en mandement et commission au premier sergent de laditte viconté sur ce requis que à poier icelle somme de XII livres tournois dessusd., rabatus lesd. despens quant tauxés seront desd. religieux, il les contraingne par la prinse, vendue de tous leurs biens et héritaiges de leurdit moustier et par toutes autres voies deues et raisonnables ainsi que le cas le requiert, enfaisant ouverture des lieux dont mestier sera et fasce exécution deue des despens dud. Patrice, tellement que icellui Patrice ou le porteur de cest jugement en soit applain poié et satisfait.

Donné comme desus.

Ainsi signé : Roillart.

(Sur le repli :) R. de Pitres (un paraphe).

N° 47

5 mai 1433.

Record d'un sergent relatant comment, pour les arrérages d'une rente, il avait saisi dans l'hôtel du débiteur et vendu un gobelet d'argent.

H. 236 (Ardennes), — Lettre du vicomte.

Par devant nous Guillaume Rouxel, lieutenant général du viconte de Caen, le V[e] jour de may l'an mil IIII. C. XXXIII fut présent Thomas Willeuerdent, sergent ordinaire du roy nostre sire en la sergenterie de Creully. Lequel nous recorda et tesmoigna par son serment, auquel nous ajouston foy, que, à la requeste de religieux hommes et honnestes messires l'abbé et couvent du moustier Nostre Dame d'Ardaine et par vertu de leurs lettres contenant ung millier de harenc roux à eulx deu la première sepmaine de Karesme par chascun an de rente de l'obligation feu Mahiet de Paris ou ceulz dont il avoit cause, et pour avoir paiement d'icellui millier de harenc du derrain terme, sauf à plus demander et avoir paiement des arrérages qui en povent estre deubz, quant ilz verront convenir, du temps précédent, — il s'estoit transporté en ceste ville de Caen en l'ostel qui fut feu Raoul Hamon assis à Caen en la parroisse Saint Estienne, en quel hostel noble dame madame Katherine de Paris, veufve de feu Pierre Alaire dit Desmaresqs, en son vivant escuier et seigneur de la Poterie, estoit et est demourante icelle dame héritière dud. de Paris end. nom ; et illecquez avoit prins par exécution ung gobelet d'argent pesant demy marc d'argent o vermeil, et avoit fait assignation d'icellui voier vendre.

Lequel gobelet d'argent avoit esté vendu et adjugé à Richart Caillouay, bourgeois de Caen, au prix et somme de soixante cinq soulz dix deniers, à quoy icellui millier de harenc avoit esté tauxé par justice, comme par le mémorial sur ce fait apparessoit.

Laquelle somme de LXV soulx X deniers tournois, du consentement de ladite dame et sans contredit, avoient esté baillés et délivrés à frère Jehan de Blarry, prieur de Saint Germain de la Blanche Herbe et religieux dud. lieu d'Ardaine, pour le paiement et acquit d'icellui millier de harenc par la main dud. Caillouay.

Et ce nous tesmoingna estre vray et ainsy avoir esté fait puis Pasquez derrain passé et par vertu desd. lettres tauxation, commandement et de justice.

Desquelles choses nous avons requis ces présentes pour valloir qu'il appartiendra donné comme dessus,

R. Baudouin (et un paraphe).

N° 48

7 février 1436 (1437 n. s.).

Les frères Legars empruntent 100 saluts d'or à un autre bourgeois de Caen, Guillaume Lefort, pour un délai de 12 ans moyennant 12 livres tournois d'intérêts par an. Ils contractent ce prêt afin de racheter les héritages de la famille confisqués sur leur père par Henry V.

E. Registre de Guillaume de Vernay, etc., f° 148vo.

Jehan Legars et Philippin Legars frères, filz de feu Guillaume Legars en son vivant bourgeois de Caen et demourant en la parroisse Saint Pierre dudit lieu de Caen, vendirent afin chascun pour le tout, pour eulx et pour leurs hoirs, à Guillaume Lefort, bourgeois de Caen, demourant en lad. parroisse, et à ses hoirs, c'est assavoir douze livres tournois de rente à prendre et à avoir par chascun an doresenavant moittié au terme Saint Jehan Baptiste et moittié au terme de Noel sur tous les biens meubles et héritages, rentes, revenus et possessions quelconques d'iceulx frères, leurs hoirs ou aians-cause et de chascun d'eulx pour le tout, où qu'ilz soient, présens et advenir, sans riens en excepter ne retenir ne faire sur ce aucune exception ou retenue. — Et fut ceste vente faitte par le pris et somme de cent salus d'or que iceulx frères en confessèrent avoir euz et receus dud. Guillaume Lefort, dont, etc. — Et laquelle vente lesd. fréres disoient avoir faitte pour emploier led. or à la fin de pourcachier et obtenir lettres de congé du roy nostre sire de povoir recouvrer à eulx et à leurs hoirs le droit et saisine à héritage des héritages, rentes et possessions, leurs appartenances et appendences, qui furent et appartindrent à feu Guillaume Legars leur pére, qui piéca furent donnés par feu le roy Henry derrain trespassé cui Dieu pardonne à Pierre Log (?) de présent deffunct.

Par telle condiction mise et acordée par entr'eulx, led. Fort présent, que iceulx fréres, leurs hoirs ou aians-cause pourront ravoir et franchir lad. rente, à une ou deux fois, toutez et quantez fois qu'il leur plaira, par en paieant et rendant aud. Guillaume Lefort ou à qui aura sa cause laditte somme de cent salus d'or avec les arrérages d'icelle rente, s'aucuns en estoient deubz alors dud. franchissement, et les aultrez missions et coustages raisonnables, moiennant que, se dedens XII ans prouchai-

nement venans du jour duy, ilz ne faisoient led. retrait, led. Lefort ou qui auroit sa cause, s'il lui plaist, les pourra faire contraindre exécutoirement par l'emprisonnement de leurs corps, prinse et vendue de tous leurs biens meubles et héritages et de chascun d'eulx pour le tout pour lui rendre lesd. C salus d'or avec les arrérages escheus d'icelle rente et ses aultres missions et coustemens raisonnables pour en l'acquittement et paiement d'icelle rente comme lesd. fréres le vouldront.

Et à ce s'obligèrent chascun pour le tout.

S'en d[essaisirent], etc — Gar [antir], etc — faire, paier et rendre par exécution, etc — Lesd fréres en obligèrent chascun pour le tout biens et héritages, etc.

Présens : Robert Brisart et Guillaume Caudebec.

(en marge :) faitte par double.

N° 49

10 avril 1448.

Guillaume Lecloutier, prêtre, fait reconnaître l'antériorité de la rente qu'il percevait sur un fonds par rapport à la rente foncière qu'y prenaient les prêtres de Saint Jean de Caen.

G. Cartulaire de Saint Pierre f° 79ᵛᵒ. — Lettre du garde scel de la vicomté.

A tous ceulx qui ces lettres verront Nicollas Bourgeoys, garde du seel des obligations de la viconté de Caen, salut.

Comme les chappellains de l'église Saint Jehan de Caen partans es rentes et obitz de lad. église, eulx portans propriétaires d'une wyde place et ses appartenances assise en la parroisse Notre Dame de Froide rue de Caen, sur laquelle a de présent une maison jouxte Guillaume de la Rivière d'une part et la maison qui fut deffunct Raoul Houdin d'autre, buttant d'un bout sur les hoirs au Cloutier et d'autre bout par devant sur la rue de Froide rue, — aient naguères baillé en fief à héritage led. lieu bourné à maistre Jehan du Perron par leur en faisant et à leurs successeurs soixante solz tournoys de rente par an aux termes de Saint Johan et Noel par moittié franchement. Sur lequel lieu fieffé maistre Guillaume Lecloutier, prestre, filz et héritier de deffunt Thomas Lecloutier, disoit avoir droit de prendre chacun an trente solz tournoys de rente du reste de greigneur nombre, ainsné de la droitture desd. curé et chappellains, qui pour les arrérages qu'il en demandoit luy estre deubz, avoit fait jurer et décréter par justice icelluy lieu sur led. du Perron, qui, à ce s'estoit opposé et en appellé à garant lesd. curé et chappellains. Sur quoy eulx et led. maistre Guillaume convenuz ensemble et en la compaignie de leurs conseulx en parlé d'appointement.

Scavoir faisons que par devant Guillaume Caudebec, clerc tabellion juré en lad. viconté, furent présens messires Guillaume Le Rat, prestre, curé dud. lieu Saint Johan, messires Girard Gaffet, Jehan Gaugain, Renouf Houllete, Jehan Lemonnier, Henry de Fontenay, tous prestres deservans Dieu en lad. église Saint Jehan et partans es rentes et obitz de lad. église d'une part, — et led. maistre Guillaume Le Cloutier d'autre.

Lesquelz de leurs bons greys congnurent et confessèrent que du cas et matière dessus touché ilz estoient d'accord en ceste forme : C'est assavoir que iceulx curé et chappellains, pour demourer quittes et deschargez ensemble lad. fieffe et leurs successeurs et aians cause de tous les arrérages desd. trente solz tournois du temps précédent de lad. fieffe par eulx faitte aud. du Perron, qui fut passée devant led. tabellion le pénultième jour d'octobre l'an mil quatre cens quarante troys et de tous les despens et intérestz de lad. jurée et décret, baillèrent, quittèrent et délaissèrent affin d'éritage aud. maistre Guillaume et à ses hoirs — c'est asscavoir quinze solz tournois de rente à prendre et lever chacun an ausd. termes de Saint Johan et Nouel par moittié les premiers du nombre desd. soixante solz tournoys de rente, à quoy ilz avoient baillé led. lieu à icelluy du Perron, promettant luy garantir vers tous.

Et à ce tenir et entérigner et pour les coustz, mises, despens et dommages paier et rendre qui pour ce seroient faiz ou soustenuz lesd. curé et chappellains en obligèrent le demourant de leurd. rente seullement à prendre et vendre par exécution d'office de justice sans procès. Et ainsy led. maistre Guillaume accepta ceste présente, voullant par tant eulx et led. lieu estre et demeurer quittes et deschargez à tousjours desd. arrérages précédens lad. fieffe, despens et intérestz de lad. jurée et décret sans riens y retenir, renonçant à toutes choses qui ces lettres pourroient empescher.

Et nous en tesmoing de ce à la relation dud. tabellion avons mys à ces lettres le seel dessusd. saouf autruy droit.

Ce fut fait le dixiesme jour d'avril après Pasques, l'an de grace mil quatre cens quarante huit. — Tesmoings Jehan de Semilli et Roger Flaoin.

Ainsy signé G. Caudebec.

N° 50

5 mai 1472.

Mandement du lieutenant général du vicomte enjoignant à Édouard Saalles adjudicataire d'un immeuble décreté de consigner son prix.

H. 2202 (Saint Étienne).

Jehan Bénart, lieutenant général du viconte de Caen, à chacun des sergens de lad. viconté requis de ce qui ensuit, salut.

Eu regart ad ce qu'il nous est apparu comme à Edouart Saalles, bourgoys de Caen, avoit esté adjugié aucuns héritages dont mention est faitte en la cédulle cy-annexée et que il est requis les deniers en estre apportez en main de justice pour estre distribués ainsi que faire se doibt — nous, en provision de justice, avons requis, se plès les religieux abbé et couvent de Saint Estienne de Caen (1), vous mandons et commettons que led. Saalles et tous aultres qui pour ce seront à contraindre vous contraignes par toutes voies deues et raisonnables et par corps, se mestier est, à apporter les deniers déclarés en lad. cédulle en lad. main de justice, les rentes tolérables premier rabatues ou défalquéez, en faisant vendue, arrest, jurée, exploit et ouverture par tout où mestier sera, et gardes que deffault n'y ait.

Donné à Caen l'an mil IIII C. LXXII le cinquième jour de may.

(Signature illisible).

---

(1) Les créanciers qui ont poursuivi l'exécution du décret.

N° 51

12 octobre 1519.

Distribution des deniers provenant de la jurée de deux héritages situés rue de la Tannerie, paroisses Saint Nicolas et Saint Martin, que les religieux de Saint Étienne ont fait décréter pour avoir paiement des arrérages d'une rente.

H. 2165 (Saint Étienne). — Mandement du lieutenant général du vicomte de Caen.

Par devant nous Guillaume Legrant, licencié en loix, lieutenant général de monseigneur le viconte de Caen, le XIIe jour d'octobre l'an mil cinq cens dix neuf, en faisant l'estat, vuidement, affinement et distribution des deniers yessans d'une exécution ou jurée requise et faicte faire par les religieux de Sainct Estienne de Caen de certains héritaiges assis es parroesses de Saint Nicolas et Saint Martin de Caen en vertu de leurs lettres contenant quatre livres tournois de rente de l'obligation de Roger le Boydre et pour voulloir avoir paiement de vingt années des arrérages de lad. rente selon le décrect passé es plès de la ville et banllieue dud. Caen le XXVIIIe jour de janvier dernier passé.

Trouvé fut : la première partie qui estoit maison, court et jardin assis en la parroesse Saint Nicolas de Caen en la rue de la Tennerie jouxte Jehan Bouchart d'une part anciennement et de présent Jehan le Fèvre à cause de Caillet et d'aultre Jehan Bouchier anciennement et de présent Jehan Regnart, buté d'un boult sur lad. rue et d'aultre sur les hoirs maistre Richard Durant ; — Item unes autres places assises en la parroesse Sainct Martin de Caen à la rue de la Tennerie jouxte anciennement Sanxon d'Allemaigne d'une part et de présent les hoirs Jehan de Clomesnil d'aultre —, qui adjugés avoient esté ensemble pour ce que s'est le fons de cinquante solz tournois de rente du nombre le quatre livres, — selon les lettres de ce faittes et passées devant Jehan de Brébenchon tabellion à Caen le XIIe jour de mars l'an mil IIII C LXXIX, – ausdis religieux au prix de quatre vingtz livres tournois.

Sur laquelle somme sont à déduire et rabattre : pour la subgection desd. cinquante solz tournois de rente la somme de vingt cinq livres tournois ; ainsy demeurent de cler desd. deux parties cy-dessus déclairées la somme de cinquante cinq livres tournois.

Sur laquelle somme en a esté emporté par lesd. religieux du consentement et ottroi de Guillaume Duval présentant aud. décrect la somme de soixante cinq solz tournois en une partie pour les despens par eulx fais et attaintz à la poursuite dud. décrect ; — et en autre partie la somme de cinquante livres tournois pour les arrérages de vingt années passées eschues en précédent le passement dud. décrect desd. cinquante solz tournois de rente du nombre desd. quatre livres deffalquéez sur lesd. héritages. — Et l'outre-plus de cler d'iceulx héritages montans XXXV solz tournois sera payé et distribué aux présentans et prétendant droicture aud. décrect jouxte, selon et ainsy que par justice sera ordonnés

Et par tant lesd. religieux auctorisons à aller à la possession, saesine et jouissance desd. héritages cy-dessus déclairés à eulx adjugés et les en lesser jouir et user plainement et paisiblement ores et pour l'advenir comme de leur propre héritage.

Sy donnons en mandement à chacun des sergens de lad. viconté le contenu en ce présent mettre à exécution deue jouxte la forme et teneur.

Donné comme dessus.

(Signé :) de Bréqueville (un paraphe).

N° 52

15 mars 1521 (1522).

État contenant la distribution des deniers d'une jurée faite faire de fonds assis au Bourg l'Abbé.

H. 2268 (Saint Étienne). — Extrait du registre où étaient portés ces états, exécuté le 12 Décembre 1607. — Sur papier.

Extraict de la déclaration des partyes d'héritages contenues et employées à l'estat faict et tenu devant Guillaume le Grand, escuier, lieutenant de Monsieur le viconte de Caen, le sabmedy quinzième jour de mars mil cinq centz vingt et ung, de la jurée faict faire par Jean Lantier d'héritages assis à Saint Ouen de Caen en vertu de ses lettres contenant vingt sept livres deux solz six deniers de l'obligation ou condampnation de Huguet Rouxel pour avoir payement de lad. somme sellon le décrept passé es pledz de la ville et banllieue dud. Caen le dixième jour de juillet dernier passé :

1) La moittié de demye acre de terre assise eu terreur de Caen en la delle de la Bataille jouxte le prieur de Venoix d'une part et le champ de la Bataille d'aultre, — adjugée à Jean Lantier à dix livres, subjette en sa part de douze boesseaux de fourment de rente mesure ancienne, ung chapon, quinze œufz, ainsy qu'il est dict par led. enchérisseur de laditte rente, allant à Robert Morin ; pour ce rabattu trente trois solz quatre deniers. Reste huict livres six solz huict deniers.

Le traizième vault traize solz dix deniers obolle.

Cler : sept livres douze solz neuf deniers obolle.

Pierre de Greuilly, procureur des relîgieux de Saint Estienne, soustient lad. partye estre tenue des fiefz desd. religieux, subjette en reliefs, XIIIes ; par led. Lantier a esté soutenu eu contraire; d'eu, pledz. Lad. rente née de l'obligation de Jean Langlois passée devant Guillaume Lecouvreur tabellion à Caen le neufviesme jour de novembre mil trois centz quatre vingt dix huict.

2) La moittié d'ung jardin nommé le jardin au Cousteur jouxte le cours du Petit Ouldon d'une part, adjugée audict Guillanme Jean à douze livres dix solz ; est le chief ou partye du villenage au Cousteur, tenu du fief des Granges apartenant aux religieux de Sainct Estienne de Caen ;

subjette en sa part de quatre chapons o suitte, huict solz quatre deniers, dix boesseaux de fourment, douze boesseaux avaine, (led. fourment mesure ancienne de Caen), et cinq solz allant à l'omosnyer.

Desquelles rentes led. Guillaume Jean n'en a voullu aucune chose deffalquer, mais a obéy faire l'assemblement, le cas offrant qu'elle demeure à son lhot et partage.

Et en tant que lesdiz cinq solz tournois ledict Jean les a contredictz disant qu'elle ne doibt demeurer fon(ciére) ; — et de (ce) pledz.

Le XIIIe vault vingt solz dix deniers.

Cler : unze livres neuf solz deux deniers.

Et en marge est escript : faict pour le XIIIe des religieux.

3) La troisiesme partye : la moittyé d'une maison et jardin contenant vergée et demie ou environ jouxte les hoirs Thomas Regnauld et Pierre Mesnil ; adjugée à Jean Le Goguetel à trente livres ; des fiefz de Brucourt apartenant ausd. religieux ; subjette à l'office du courtillier en sa part de vingt deux solz six deniers, trois chapons de rente sieurialle, dont lad. partye a esté équipolée ; porte unze solz trois deniers, ung chappon et demy ; pour ce rabattu sept livres deux solz six deniers.

Reste vingt deux livres dix sept solz ung denier. Le traiziesme vault trente huict solz ung denier obolle.

Cler : vingt livres dix neuf solz quatre deniers obolle.

4) La dernière partye : demye acre de terre assise audit terreur, sommière de plusieurs champs d'une part ; adjugée à Regnauld Sollenge à vingt sept livres ; du fief desd. religieux, subjette en reliefs, XIIIes ; lad. partye est subjette en sa part desd. douze boesseaux de fourment, équipolée à quatre boesseaux de fourment de rente mesure ancienne allant aud. Morin ; pour ce rabattu soixante six solz sept deniers.

Reste vingt trois livres traize solz trois deniers ; le traiziesme vault trente neuf solz cinq deniers.

Cler : vingt et une livres traize sols unze deniers.

Collationné par moy garde dud. registre ce douziesme jour de décembre mil six centz sept. — Maheult.

N° 53

16 novembre 1524.

Distribution des deniers d'une jurée faite faire par les prêtres de Saint Nicolas pour avoir paiement des arrérages d'une rente de 70 sous qu'ils percevaient sur une maison et ses appartenances rue de Bayeux au Bourg l'Abbé.

H. 2203 (Saint Étienne). — Mandement du lieutenant général du vicomte commandant aux sergents de la vicomté de faire payer par les enchérisseurs aux religieux de Saint Étienne les sommes qui leur sont dues sur le montant de l'adjudication.

Par devant nous Guillaume Le Grant, escuier, licencié en loix, lieutenant général de monseigneur le viconte de Caen, le saiziesme jour de novembre l'an mil cinq cens vingt quatre — en faisant l'estat, vuidement et distribution des deniers revenant du cler d'une jurée faitte faire par les prestres de Saint Nicolas de Caen de certains héritages assis aud. lieu en vertu de leurs lettres contenant soixante et dix soulz tournois de rente de l'obligation de Cardain Gaugain et sa femme pour voulloir y avoir paiement des arrérages de lad. rente montant la somme de huit lyvres tournois selon le décrect passé es plès de la ville et banllieue de Caen le deuxiesme jour de Juillet derrain passé.

Trouvé fut : la première partie de lad. jurée qui est la moictyé d'une grange maison couverte de (*une déchirure*) et estables à plusieurs combles de la creulte de derrière, ainsy comme le tout s'estend et pourporte en long et en lay assis en la rue de Baieux jouxte Hugues [et] maistre Blaize dictz Gaugain [d'une part] et Jehan Robert d'aultre, bute d'un boult par devant sur la rue tendante à Baieux et d'aultre sur les religieux de Sainct Estienne dud. Caen. — Adjugé avoit esté à Gratien Belamy à la somme de cinquante lyvres tournois, duquel Jehan Gaugain représente le droict scelon qu'il apparest par gage à luy en faict par led. Belamy en justice le XXVIIIme jour de Septembre derrain passé.

Est ce subgct fonssiérement pour le temps advenir en huit bouesseaux de fourment de rente du nombre de saize, mesure ancienne de Caen, allans aux religieux abbé et couvent de Sainct Estienne de Caen avec une guelyne et sa suitte de l'obligation de Guillaume de la Haulle dict Lengloys, selon les lettres passées devant les tabellions de Caen le

dix-huitiesme jour de may l'an mil troys cens quatre vingtz et ung. Pour laquelle subgection a esté déduict et rabatu aud. Gaugain la somme de sept lyvres troys soulz IIII deniers tournois. — Item est subget ausd. religieux en douze soulz six deniers tournois de rente de l'obligation de Gaudebeuf Gaugain selon les lettres passées devant les tabellions aud. Caen l'an mil IIII C IIII XX et ung le vingt troysiesme jour de Février. Pour laquelle subgection a esté par semblable rabatu sur le prix la somme de six lyvres cinq soulz tournois.

Et ce faict, consenty fut ausd. religieux ce jour d'huy comparans par maistre Raoul Estienne prestre curé de Biéville leur procureur par lesd. prestres, led. Gaugain, Philippes Bourdon et aultres partans et opposans aud. décrect, avoir et emporter sur les deniers revenant de cler d'icellui décrect la somme de neuf livres quatre soulz tournois en une partie pour quatre septiers unze bouesseaux de fourment d'arrérages desd. huit bouesseaux de fourment de rente pour IIII ans d'arrérages et de lad. guelyne ; — Item en aultre partie la somme de quinze lyvres huit soulz six deniers tournois pour les arrérages desd. douze soulz six deniers tournois de rente, le toult dessus deffalquez. Lesquelles sommes dessusd., montant ensemble à la somme de vingt quatre lyvres douze soulz six deniers, ont esté assignées aud. Estienne ond. nom à avoir et prendre : asscavoir sur maistre Blaize Gaugain, enchérisseur de la derraine partie dud. décrect (1), la somme de unze lyvres tournois, — et le reste, montant la somme de traize lyvres douze soulz six deniers tournois, sur led. Jehan Gaugain en rabatant de son deu.

Et par tant lesd. religieux furent en envoyés hors de proçès en ce regard et auctorisés eulx faire paier pour l'advenir des arrérages qui eschéroient de leurd. rente tant sur lesd. héritages jurés que ailleurs où ilz verroient bon estre scelon leurs lettres, lesquelles demeurent en leur force et vertu du jour et dabte d'icelles nonobstant led. décrect.

Et donnons en mandement à chacun des sergens de lad. viconté le contenu de ce présent mettre à exécution deue sur les dessusd. chacun en son regard, faisant pour ce emprisonnement de corps et aultres exploits de justice au cas appartenant.

Donné comme dessus.

Est en gloze : du nombre de saize.

(Signé) : de Bourgueville (un paraphe).

---

(1) Ainsi l'acte a omis de mentionner que la seconde partie de la maison a été enchérie par maître Blaize Gaugain.

N° 54

29 mars 1764.

Ordonnance du sénéchal de l'abbaye de Saint Étienne enjoignant à tous les tenanciers du Bourg l'Abbé de bailler déclaration de leurs maisons et héritages conformément à l'article 138 de la Coutume réformée. Cette déclaration ne saurait entraîner la sujétion de ces fonds aux droits de treizièmes ou de relief.

H. 1493 (Saint Étienne). — Affiche imprimée.

Ordonnance de Monsieur le Sénéchal Général de l'Abbaye royale de de Saint-Étienne de Caen du 28 mars 1764 au sujet des Déclarations que doivent les possesseurs de fonds tenus en Franche-bourgeoisie dans la mouvance de cette abbaye.

Nous, Jacques Crevel, seigneur et patron de Creulet, avocat en Parlement, conseiller du roi et son professeur de Droit français en l'Université de Caen, sénéchal général de la jurisdition de l'abbaye royale de saint Étienne de Caen, terres, baronies et seigneuries en dépendant.

Pour le réquisitoire à Nous donné le vingt huit de ce mois par le Procureur Fiscal de cette Jurisdiction et conçu en ces termes : « Il est nécessaire et même indispensable de faire donner des déclarations par ceux qui possèdent actuellement des maisons et héritages tenus de l'abbaye de saint Étienne en franc bourgage ou franc-bourgeoisie dans le fauxbourg l'Abbé de cette ville : plusieurs n'en ont point encore fournis, sous le prétexte qu'ils tiennent en franc-aleu ; ils craignent de s'assujetir au droit de treizième envers l'Abbaye : il est facile de les détromper ; il en résultera même de l'avantage pour eux. »

L'Arrêt du conseil d'Etat du Roi, rendu entre les Maire, Échevins et Habitans de la Ville de Caen et le sieur Nigon, Receveur général des Domaines et Bois de la Généralité de Caen, le 10 Juin 1749 anéantit toute possession en franc-aleu dans cette ville et ses fauxbourgs ; le dispositif de cet Arrêt porte : « Le Roi, étent en son Conseil, a ordonné et ordonne que les Édits du mois de Décembre 1701 et 1727 seront exécutés ; en conséquence que tous ceux qui possèdent actuellement, à quelque titre que ce soit, des maisons et héritages situés dans la ville de

Caen et tenus de S. M. en fief, roture, franc-bourgage ou franche-bourgeoisie, encore que par quelques titres, on les eût qualifiés improprement de franc-aleu, seront tenus dans six mois pour tout délai, à compter du jour de la publication du présent Arrêt, de représenter aux Receveurs et Controlleurs généraux du Domaine de la Généralité de Caen, les titres de leur propriété, et au défaut de titres, des déclarations détaillées desdits biens par eux possédés, pour être lesdits titres ou déclarations enregistrés et controllés, conformément auxdits Edits ». Un second Arrêt du Conseil d'Etat du Roi du 17 Mars 1750 rendit le premier commun pour toutes les Villes et Bourgs des Généralités de Rouen, Caen et Alençon, qui se trouvent dans la directe immédiate de S. M. : leur exécution est suivie.

Les propriétaires de fonds assis dans la mouvance de l'abbaye de saint Etienne dans le fauxbourg l'Abbé et tenus en franc-bourgage ou franche-bourgeoisie ne sont assujetis à aucun droit de quelque nature que ce soit, même de treizième et d'aveu ; ils ne doivent point le droit d'ensaisinement et de controlle. La disposition de l'article 138 de la Coutume de Normandie a son application aux mouvances de l'Abbaye de saint Etienne de Caen dans le Fauxbourg l'Abbé : « L'héritage tenu en bourgage est exempt de payer reliefs, treizièmes et autres droits seigneuriaux et coutumiers, et n'est tenu le possesseur d'icelui, que bailler simple déclaration, en laquelle il doit exprimer les rentes et redevances, qui sont dues, s'il n'y a titre convenant ou possession suffisante au contrare ». — Il est très vrai que l'Abbaye de Saint Etienne a *titre convenant ou possession suffisante*, pour percevoir des treizièmes et autres droits seigneuriaux, sur un très grand nombre de maisons et héritages assis dans le Fauxbourg l'Abbé ; mais de là on ne peu pas conclure que toutes les maisons et tous les héritages qui sont dans sa movance immédiate soient susceptibles du treizièmes et autres droits seigneuriaux. il y en a beaucoup tenus en franc-bourgage ou franche-bourgeoisie ; de cette nature sont les fonds possédés en franc-aleu, les fonds sur lesquels l'Abbaye n'a ni *titre convenant* ni *possession suffisante* pour en percevoir. Ce seroit une grande erreur de croire qu'une déclaration dans un contrat de vente qu'un fonds situé en bourgeoisie seroit mouvant de l'Abbaye donneroit ouverture à la demande du droit de treizième ; cette erreur que dissipe la seule lecture de l'Article 138 de la Coutume, a cependant produit, pour les fonds situés dans le Fauxbourg l'Abbé, dans la mouvance immédiate de l'Abbaye, encore depuis les Arrêts de 1749 et 1750, beaucoup de déclarations en franc-aleu ; déclarations très irrégulières, et même, par l'abus qu'on en fait, préjudiciables aux véritables intérêts des propriétaires.

Par ces Arrêts tous les fonds déclarés en franc-aleu, et situés dans la directe immédiate du Roi, sont, à chaque mutation, susceptibles des droits d'ensaisinement et de controlle comme fonds tenus immédiatement de S. M., relativement aux Articles 5 des Edits de Décembre 1701 et 1727. On doit dire conséquemment que pour tous les fonds déclarés en franc-aleu et situés dans la directe immédiate de l'Abbaye de Saint Etienne, les possesseurs en doivent une simple déclaration, aux termes de l'Article 138 de la Coutume, comme fonds tenus de l'Abbaye en franche-bourgeoisie. La juridiction est une dépendance nécessaire de la Seigneurie ; il ne peut y avoir de prescription, et le Possesseur ne rend pas le fonds sur lequel il est domicilié, sujet aux droits de treizièmes et d'aveu, parce qu'il suit cette même juridiction : le Tenant en franc-bourgage doit la suivre également que celui dont le fonds est affecté à ces droits. MM. les Abbé, Prieur et Religieux sont dans l'obligation étroite de conserver toute l'étendue de leurs mouvances, qui n'ont pu diminuer par les qualifications impropres de franc-aleu, qu'ils ont négligé de faire réformer. Le parti le plus simple et le moins aggravant qu'on puisse prendre vis-à-vis des Vassaux, pour rétablir l'ordre, est de leur demander et de leur faire passer des déclarations, conformément à ce que prescrit la Coutume.

Pourquoi le Procureur Fiscal requiert qu'il soit ordonné que tous ceux qui possèdent actuellement, à quelque titre que ce soit, des maisons et héritages situés dans le Fauxbourg l'Abbé de la Ville de Caen, et tenus de l'Abbaye de Saint Etienne en franc-bourgage ou franche bourgeoisie, encore que par quelque titres on les eût qualifiés improprement de franc-aleu, seront tenus dans deux mois, à compter du jour de la notification de notre Ordonnance, de donner, si fait n'a été, des déclarations desdites maisons et héritages, comme tenus en franc-bourgage ou franche-bourgeoisie, aux termes de l'Article 138 de la Coutume de Normandie : à laquelle fin, le présent Réquisitoire et notre Ordonnance sur icelui seront lus, imprimés et affichés dans le ressort de cette Jurisdiction : ledit Réquisitoire signé Le Jeune.

Nous avons, vu ledit Réquisitoire, et y faisant droit, ordonné que tous ceux qui possèdent actuellement, à quelque titre que ce soit, des maisons et héritages situés dans le Fauxbourg l'Abbé de la Ville de Caen, et tenus de l'Abbaye de Saint Etienne en franc-bourgage ou franche-bourgeoisie, encore que par quelques titres on les eût qualifiés improprement de franc-aleu, donneront, dans deux mois du jour de la notification de la présente, si fait n'a été, des déclarations desdites maisons et héritages, comme tenus en franc-bourgage ou franche bourgeoisie, et ce aux termes de l'Article 138 de la Coutume de cette Province : pourquoi

le Réquisitoire ci-dessus et notre présente Ordonnance seront lus, imprimés et affichés dans le ressort de notre Jurisdiction.

A Caen, le vingt neuf Mars, mil sept cent soixante quatre. Si donnons en Mandement... La Minute signée Crevel ; et au dessous est écrit, tenu scellé, un paraphe : la Minute desdits Réquisitoire et Ordonnance restée au Greffe ; lecture d'iceux faite audience séante, le 31 Mars 1764. Délivré par moi Greffier ordinaire de ladite Jurisdiction.

Signé F. De Saint-Martin, Tenu scellé, un paraphe.

TABLE DES MATIÈRES



6684. — Imp. Adeline, G. POISSON et Cie, Succrs, 16, rue Froide, Caen

IMPRIMERIE ADELINE, G. POISSON ET Cie, SUCC^{rs}, 16, RUE FROIDE, CAEN




003208914087